TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 188/2020/DS - ST
Ngày: 19/8/2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Huynh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Đinh Thị Ngọc Châu
2. Ông Nguyễn Tiến Thành

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Hải Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân Quận l, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận l, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Mai Đức Hùng – Kiểm sát viên

Trong ngày 19 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở của Toà án nhân dân Quận l, đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 518/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:2551/2020/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số:2987/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Tuyết L; địa chỉ: Số X đường Đoàn Văn Bơ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Châu Phú Q; địa chỉ: X Chung cư Thủ Thiêm Xanh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 02/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Dương Thái Hoàng, số công chứng:039255, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD)

- *Bị đơn:* Ông Lâm X; địa chỉ: X đường Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Phiên tòa vắng mặt ông Q (có đơn xin xét xử vắng mặt), ông X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Lương Tuyết L có người đại diện hợp pháp là ông Châu Phú Q trình bày:

Ngày 05/7/2018, bà Lương Tuyết L và ông Lâm X ký kết Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại khu dân cư Anh Kiệt Tân Tạo số 4D/2018/HĐCN. Theo hợp đồng, bà L nhận chuyển nhượng của ông X quyền sử dụng đất có diện tích: 67m^2, phân khu: D, vị trí D, lô số 4, quy cách: 4,5m x 15m, đơn giá là: 26.200.000đồng/ m^{2,} ; tổng giá trị là 1.755.400.000. Thực hiện hợp đồng, bà L đã thanh toán cho ông Lâm X 526.620.000 đồng.

Do đến hết tháng 5 năm 2019, ông X không hoàn thiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật để bà L được xây dựng nhà ở, tiến hành công chứng sang tên và bàn giao đất theo đúng thỏa thuận nên ngày 27 tháng 6 năm 2019, hai bên thống nhất ký biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, cấn trừ các khoản ưu đãi, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký biên bản, ông X phải hoàn trả bà L 513.000.000 đồng.

Đến nay, ông X vẫn chưa hoàn trả tiền nên bà L khởi kiện yêu cầu ông X trả 513.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt

Bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng không giao nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ kèm theo, đồng thời vắng mặt không lý do trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa.

Đai diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, về thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và về thời hạn chuẩn bị xét xử;

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án;

- Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng;

- Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng;

- Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn hoàn trả 513.000.000 đồng, là khoản tiền Nguyên đơn đã thanh toán cho Bị đơn theo Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại khu dân cư Anh Kiệt Tân Tạo số 4D/2018/HĐCN ngày 05/7/2018. Khoản tiền này Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho Nguyên đơn theo điểm b khoản 9.3 Điều 9 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và theo Điều 2 của Biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019. Do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng tranh chấp là khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng. Bị đơn trong vụ án có nơi cư trú tại Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

[3] Xét thấy, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] *Về yêu cầu của Nguyên đơn:*

[5] Xét: Bị đơn đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng vẫn không giao nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện và tài liệu, chứng cứ do Nguyên đơn giao nộp và do Tòa án thu thập. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[6] Xét: Lời trình bày của Nguyên đơn phù hợp với nội dung của Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại khu dân cư Anh Kiệt Tân Tạo số 4D/2018/HĐCN ngày 05/7/2018, phiếu thu số PT 34 ngày 26/6/2018 và PT45 ngày 4/7/2018, Biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019, nên có đủ cơ sở xác định Bị đơn vẫn chưa hoàn trả cho Nguyên đơn khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Nguyên đơn đã thanh toán, dù thời hạn hoàn trả đã kết thúc từ ngày 27/7/2019. Căn cứ khoản 1 Điều 275, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Dân sự năm

2015, cần chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn trả cho Nguyên đơn 513.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

[8] Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông X phải chịu án phí là 24.520.000 đồng.

[9] Hoàn lại cho bà Nga số tiền tạm ứng án phí là 12.260.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0005488 ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

[10] *Về quyền kháng cáo:*Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 và khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 1 Điều 275, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Buộc ông Lâm X trả cho bà Lương Tuyết L 513.000.000 (năm trăm mười ba triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm X phải chịu án phí là 24.520.000 đồng. Hoàn lại cho bà Lương Tuyết L số tiền tạm ứng án phí là 12.260.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0005488 ngày

11 tháng 12 năm 2019 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Ông Lâm X, bà Lương Tuyết L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1;
- Chi cục Thi Hành Án Dân sự Quận 1;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quang Huynh