

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2024/DS-ST
Ngày: 06/02/2024
“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 HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Bà Đặng Thị Thùy Linh
Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trương Hữu Bình;
- Ông Hồ Sỹ Quý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 12/01/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh X, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 6, ấp ST, xã LN, huyện BB, tỉnh Bình Dương; là nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Công T, sinh năm 1997; trú tại: Tổ 3, ấp QL, xã TL, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1979; địa chỉ: 116A đường Nguyễn Thị Tươi, khu phố TP, phường TB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ 2 không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông X, bà C (ông T) trình bày:*

Ông X, bà C là chủ sử dụng đất đối với thửa số 506, tờ bản đồ số 9, diện tích 660m², địa chỉ tại xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06151 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/3/2022. Do có nhu cầu sử dụng vốn kinh doanh nên ông X, bà C có chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T1 với giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng, ngoài thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thì hai bên còn thỏa thuận việc ông X, bà C còn có trách nhiệm đi dời trụ điện nằm trên đất qua vị trí khác.

Ngày 29/4/2022 ông X, bà C với ông T1 đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3904, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Thông. Tại Văn phòng công chứng ông X, bà C và ông T1 thỏa thuận nội dung như sau: Ông Nguyễn Văn T1 sẽ giữ lại số tiền 150.000.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng trên. Ông X, bà C có trách nhiệm đi dời trụ điện trên đất qua vị trí khác. Sau khi trụ điện được di dời xong, ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm giao số tiền còn lại cho ông X, bà C. Việc thỏa thuận lập bằng giấy tay có chữ ký của hai bên. Bên cạnh đó, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông X, bà C đã nhận số tiền 3.450.000.000 đồng từ ông T1.

Sau đó, ông X, bà C đã liên hệ với công ty điện lực có thẩm quyền đi dời trụ điện. Nhưng sau khi trụ điện đã được di dời sang vị trí khác thì ông X, bà C liên hệ ông T1 để yêu cầu ông T1 thực hiện nghĩa vụ giao số tiền còn lại nhưng ông T1 không đồng ý. Do đó, ông X, bà C khởi kiện.

Nay ông X, bà C yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện thỏa thuận liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thanh toán số tiền chuyển nhượng còn nợ 150.000.000 đồng cho ông X, bà C.

Ngoài ra ông T không có ý kiến nào khác.

** Trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho ông Nguyễn Văn T1 biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông T1 vẫn vắng mặt không có lý do.*

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn vi phạm quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Mạnh X và bà Nguyễn Thị Mỹ C khởi kiện ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thanh toán số tiền chuyển nhượng còn nợ 150.000.000 đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Hố Đá, xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông T1.

[2] Nội dung vụ án: Ngày 29/4/2022 ông X, bà C có chuyển nhượng cho ông T1 phần đất thuộc thửa số 506, tờ bản đồ số 9, diện tích 660m², địa chỉ tại xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng. Hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3904, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Thông. Tại Văn phòng công chứng ông X, bà C và ông T1 thỏa thuận nội dung: Ông Nguyễn Văn T1 sẽ giữ lại số tiền 150.000.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng trên. Ông X, bà C có trách nhiệm di dời trụ điện trên đất qua vị trí khác. Sau khi trụ điện được di dời xong, ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm giao số tiền còn lại cho ông X, bà C.

Sau đó, ông X, bà C đã liên hệ với công ty điện lực có thẩm quyền di dời trụ điện. Nhưng sau khi trụ điện đã được di dời sang vị trí khác thì ông X, bà C liên hệ ông T1 để yêu cầu ông T1 thực hiện nghĩa vụ giao số tiền còn lại nhưng ông T1 không đồng ý. Do đó, ông X, bà C khởi kiện. Nay ông X, bà C yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện thỏa thuận liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thanh toán số tiền 150.000.000 đồng cho ông X, bà C.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Ông X, bà C có chứng cứ chứng minh là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3904, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Thông. Theo hợp đồng thể hiện bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh

X, bà Nguyễn Thị Mỹ C; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất số 506, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Ngoài ra, ông X, bà C có cung cấp giấy viết tay với nội dung “*Bên anh T1 có giữ lại (150.000.000 đồng) một trăm năm mươi triệu tiền dòi cột điện của thửa đất 506 tờ bản đồ 09. Khi nào Nguyễn Mạnh X dòi cột điện thì sẽ thanh toán hết*”. Giấy tay được ông T ký tên lần tay. Theo thỏa thuận thì ông X, bà C đã thực hiện việc dòi cột điện xong (thể hiện bằng bản vẽ mặt bằng của công ty điện lực Bình Dương – Điện lực Dầu Tiếng). Tòa án có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì có 01 trụ điện nằm tại ranh hướng tây của thửa đất giáp với đường ĐT749A nhựa.

Ngoài ra, Tòa án có thu thập hồ sơ chuyển nhượng từ ông X, bà C sang ông T1 thì ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 506, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/06/2022.

Đồng thời, Tòa án đã triệu tập ông T1 nhiều lần để ông T1 tham gia giải quyết tại Tòa án, nhưng ông T1 từ chối nhận giấy tờ của Tòa án và không cung cấp bất kỳ giấy tờ gì để phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều này cho thấy ông T1 cố tình né tránh không thực hiện nghĩa vụ đối với ông X, bà C. Do đó, ông X, bà C yêu cầu ông T1 thanh toán số tiền 150.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Chi phí thẩm định: 1.000.000 đồng, ông T1 phải chịu. Ông X, bà C đã nộp. Ông T1 có trách nhiệm nộp hoàn trả cho ông X, bà C.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 274, 275, 410 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Mạnh X, bà Nguyễn Thị Mỹ C đối với ông Nguyễn Văn T1.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Mạnh X, bà Nguyễn Thị Mỹ C số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông X, bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T1 không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông T1 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chi phí thẩm định: 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Ông X, bà C đã nộp. Ông T1 có trách nhiệm nộp hoàn trả cho ông X, bà C

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh X và bà Nguyễn Thị Mỹ C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0011393 ngày 07/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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, 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh