

**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: 47/2017/DS-ST

Ngày: 22-8-2017

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:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim Phi;

2/ Ông Hồ Đắc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam – 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: Ông Nguyễn Quang Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 860/2014/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2014 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2017/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2017/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Ngọc Y, sinh năm: 1965;

HKTT: Khu phố G, phường T, thị xã X, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964

+ Ông Tăng Bạch P, sinh năm 1964;

Cùng HKTT: Ấp Đ, xã H, huyện Q, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 10 năm 2014, đơn khởi kiện bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04 tháng 5 năm 2017 và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/6/2010, bà Y có nhận chuyển nhượng của bà H và ông P phần đất có diện tích 346m² tại thửa đất 777, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện Q, Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00085 ngày 26/4/2010 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Nguyễn Thị H. Giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Tại phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, bên mua là bà Y đã thanh toán 150.000.000 đồng cho bà H và ông P. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, bà H và ông P không thực hiện sang tên quyền sở hữu cho bà Y. Do vậy, bà Y làm đơn khởi kiện yêu cầu bà H và ông P phải tiếp tục việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/6/2010.

Trong quá trình giải quyết vụ án trên, bà Y phát hiện bà H và ông P còn chuyển nhượng phần đất trên bằng giấy tay cho ông Đào Văn S và bà Trần Thị N với giá 400.000.000 đồng. Do nhận thấy hành vi của vợ chồng bà H có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên bà Y làm đơn yêu cầu khởi tố hình sự ngày 17/6/2015, đồng thời xin tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả khởi tố của công an huyện Dầu Tiếng. Sau thời gian chờ đợi không có kết quả thì ngày 15/3/2017, bà Y làm đơn yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án, không yêu cầu công an huyện Dầu Tiếng giải quyết.

Ngày 04/5/2017, bà Y có làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện. Bà Y yêu cầu bà H và ông P thanh toán số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Y và ông P, bà H.

Đối với bị đơn:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn để làm việc nhưng bà H và ông P không có mặt theo giấy triệu tập. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng để thông báo cho bà H, ông P biết việc bà Y khởi kiện. Tuy nhiên, bà H và ông P vẫn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y.

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 quy định tại Điều 48, Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử 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 năm 2015.

- 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 năm 2015. Bị đơn không chấp hành đúng quy định tại Điều 70 và 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- 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 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 10 năm 2014 bà Y yêu cầu bà H, ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chứng cứ mà bà Y cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2010 được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương được ký kết giữa bà Y và vợ chồng ông P. Ngày 04/5/2017 bà Y có đơn khởi kiện bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện. Bà Y yêu cầu bà H, ông P thanh toán số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/6/2010. Việc khởi kiện của bà Y xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa hai bên. Do đó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp giữa bà Y với ông P, bà H 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.

[2] Bà H, ông P có nơi cư trú tại ấp Đ, xã H, huyện Q, tỉnh Bình Dương. Do vậy vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều a Khoản 1 Điều 35 và Điều a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo Biên bản xác minh ngày 09/3/2017, bà H và ông P có địa chỉ thường trú tại địa phương nhưng đã bỏ địa phương đi nơi khác sinh sống, không rõ địa chỉ hiện nay ở đâu nên Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2010 bà H, ông P chuyển nhượng cho bà Y phần đất có diện tích 346m² thuộc thửa đất 777, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện Q, Bình Dương với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Hai bên đã tiến hành công chứng hợp đồng tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương là đã tuân thủ về hình thức hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng bà Y đã thanh toán đủ cho bà H, ông P số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng và bà H, ông P đã giao cho bà Y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00085 ngày 26/4/2010 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên bà H, ông P không tiến hành làm thủ tục đăng ký ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y là đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y. Đồng thời, Trong quá trình thụ lý, thu thập chứng cứ, Tòa án đã niêm yết thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng khác để bà H, ông P biết về việc khởi kiện của bà Y và thực hiện các quyền của mình theo quy định tại Điều 70 và 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thế nhưng bà H và ông P không trực tiếp tham gia tố tụng. Điều này cho thấy bị đơn cố tình né tránh nghĩa vụ thanh toán của mình, đồng thời từ chối các quyền tố tụng mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Do đó, bà Y khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/6/2010 và yêu cầu bà H, ông P thanh toán lại số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Tại phiên toà bà Y đồng ý trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00085 ngày 26/4/2010 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho bà

Nguyễn Thị H. Sự tự nguyện của bà Y là phù hợp với quy định của Pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Trong vụ án này, bà Y không yêu cầu bà H, ông P bồi thường thiệt hại từ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2010 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Chi phí đo đạc: 500.000 đồng, bà Y đã nộp. Bà Y tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn và chịu án phí đối với việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Xét quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 425, 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005;
- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Huỳnh Ngọc Y đối với bà Nguyễn Thị H và ông Tăng Bạch P.

1. Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số chứng thực 3101 ngày 17/6/2010 giữa bà Huỳnh Ngọc Y với bà Nguyễn Thị H và ông Tăng Bạch P.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Tăng Bạch P có trách nhiệm liên đới trả cho bà Huỳnh Ngọc Y 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Huỳnh Ngọc Y có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị H và ông Tăng Bạch P không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà H và ông P 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 thời gian chậm thi hành án.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Ngọc Y về việc trả lại cho bà Nguyễn Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00085 ngày 26/4/2010 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Nguyễn Thị H.

3. Chi phí đo đạc: Bà Huỳnh Ngọc Y chịu 500.000 đồng. Bà Y đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H và ông Tăng Bạch P phải chịu 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Huỳnh Ngọc Y 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2014/0003038 ngày 03 tháng 10 năm 2014 và biên lai thu số AA/2016/0005245 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/8/2017). Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo luật định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện DT;
- CCTHA DS huyện DT;
- 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