

Bản án số: 468 /2018/DSST
Ngày: 12 -10 -2018
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Giàu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thanh Vân.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Cao Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa: Ông Phan Xuân Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 567/2017/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2017 về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2018/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 55/2018/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị Huyền T, sinh năm 1967. (Vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, Phường K, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Đăng N, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

Địa chỉ: đường K, Phường H, Quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung khởi kiện nguyên đơn trình bày: Ngày 07/4/2017 bà Mai Thị Huyền T và ông Nguyễn Hữu Đăng N có ký hợp đồng đặt cọc đất, theo đó ông N cam kết chuyển nhượng cho bà T một phần đất có diện tích là 64 m² thuộc thửa số 5, ấp Tân Điền, xã Long Thượng, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An đã được Sở tài nguyên

và môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD024725 cho ông Trần Hoàng Minh S vào ngày 29/12/2015. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 355.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng, số tiền 325.000.000 đồng giao vào ngày 07/6/2017. Thời gian thực hiện hợp đồng là hai tháng. Bà T đã giao cho ông N nhiều lần tiền với tổng số tiền là 355.000.000 đồng. Bên cạnh đó bà T cho ông N mượn thêm số tiền là 17.000.000 đồng. Tuy nhiên ông N không giao đất cho bà T đúng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đất. Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông N hoàn trả số tiền đã nhận là 372.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn là ông Nguyễn Hữu Đăng N vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa nên Tòa án không thu được lời khai và không tiến hành hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật không vi phạm Tố tụng, việc khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn khởi kiện của bà Mai Thị Huyền T, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Nguyên đơn chỉ yêu cầu hoàn trả tiền không tranh chấp về bất động sản, theo qui định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tòa án nhân dân Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh tiến hành giải quyết vụ án theo quy định tại điểm e, khoản 1 điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 do ông Nguyễn Hữu Đăng N thay đổi địa chỉ nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về cư trú nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện.

Ông Nguyễn Hữu Đăng N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Ông Nguyễn Hữu Đăng N không phải là người có quyền sử dụng đất tại thửa số 5, ấp Tân Điền, xã Long Thượng, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An vì diện tích đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD024725 cho ông Trần Hoàng Minh Sơn. Do đó việc ông N ký hợp đồng đặt cọc đất để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với bà T là không đúng quy định pháp luật theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2014. Tại biên nhận tiền nhà đất ngày 13/9/2017 ông N đã thừa nhận có nhận số tiền 372.000.000 đồng, hứa trả lại cho bà T hạn chót vào ngày 16/9/2017 và bà T đã thống nhất như ý kiến của ông N. Đã quá thời hạn nhưng ông N không thực hiện việc trả tiền theo thỏa thuận nên đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền được quy định tại Điều 274, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, việc bà T khởi kiện yêu cầu ông N hoàn trả số tiền 372.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án cần áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chưa thi hành án.

[5] Xét yêu cầu của bị đơn: Do bị đơn không đến Tòa nên Tòa án không thu thập được các lời khai, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng nên xét xử vắng mặt bị đơn.

[6]. Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 167 của Luật đất đai năm 2014;
- Căn cứ vào các Điều 274, Điều 278, Điều 280, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Huyền T.

1.1 Buộc ông Nguyễn Hữu Đăng N thanh toán cho bà Mai Thị Huyền T số tiền 372.000.000 (ba trăm bảy mươi hai triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2 Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí:

2.1 Bà Mai Thị Huyền T không phải chịu án phí. Số tiền tạm ứng án phí 9.300.000 (chín triệu ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0013965 ngày 20/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 được hoàn trả cho bà T.

2.2 Ông Nguyễn Hữu Đăng N phải chịu án phí số tiền là 18.600.000 (mười tám triệu sáu trăm nghìn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 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.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM.
- VKSND Q8.
- Chi cục Thi hành án dân sự Q8.
- Các đương sự.
- Lưu:VT, hs.

Lê Văn Giàu

