

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BÌNH THỦY  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 29/2022/DS-ST

Ngày: 11-5-2022

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 BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Lê Thị Thùy Hương;**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Nguyễn Việt Thành;**

**Ông Phạm Ngọc Hà;**

- *Thư ký phiên tòa:* **Bà Thạch Thị Thi** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Trong ngày 11 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2022/QĐXX-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Viết T, sinh năm 1986; Địa chỉ: khu vực 1, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ hiện tại: Tổ 2, khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

- Bà Trần Kim P, sinh năm 1973; Địa chỉ: khu vực B, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ hiện tại: Khu vực A, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Chị Lê Thị Bích T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Khu vực A, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn có mặt; Bị đơn vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn – Ông Trần Viết T trình bày:**

Do quen biết, Bà Trần Kim P và Chị Lê Thị Bích T (Con của bà P) có thỏa thuận chuyển nhượng cho Ông Trần Việt T phần đất diện tích 468,3m<sup>2</sup>, thửa đất 730, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 480229, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03569 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Đào Văn Ánh ngày 13/5/2011. Chị T cho rằng ông Ánh đã chuyển nhượng thửa đất 730 cho Chị T và đang trong quá trình thực hiện thủ tục trước bạ sang tên, sau khi làm xong thủ tục sang tên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T.

Ông T tin tưởng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng. Ông T đã giao đủ số tiền cho bà P và Chị T cụ thể như sau: Ngày 27/4/2020 đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, có lập hợp đồng đặt cọc, Chị T là người nhận tiền; Ngày 20/5/2020 giao tiếp cho bà P số tiền 60.000.000 đồng, không có làm biên nhận chỉ trao đổi thông tin tin nhắn; Ngày 30/5/2020 giao tiếp 420.000.000 đồng cho chị T, có lập biên nhận viết tay. Sau khi nhận đủ tiền 530.000.000 đồng bà P, Chị T không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng như cam kết, mặc dù ông T đã nhiều lần liên hệ. Ngày 30/6/2021 bà P có lập Bản cam kết xác nhận việc chuyển nhượng và nhận đủ số tiền 530.000.000 đồng. Sau khi lập bản cam kết bà P, Chị T vẫn không ký chuyển nhượng thửa đất cho ông T và cố tình tránh né. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Trần Kim P và Chị Lê Thị Bích T trả cho ông số tiền 530.000.000 đồng.

Đối với Bà Trần Kim P, Chị Lê Thị Bích T Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Do bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đã nhận. Tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng nên xác định quan hệ tranh chấp 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 năm 2015. Bị đơn có địa chỉ tại số 1375 Bùi Hữu Nghĩa, khu vực Bình Dương A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nên theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Tòa án triệu tập bị đơn hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn đều vắng mặt. Tòa án mở phiên tòa xét xử lần thứ 2, bị đơn vẫn vắng mặt nên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, ông T cho rằng ông trực tiếp giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T. Vì quá tin tưởng nên ông T đã giao đủ số tiền 530.000.000 đồng cho bà P, Chị T nhưng bà P, Chị T không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận. Đối với thửa đất 730 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đào Văn Ánh, hiện nay ông T cũng không biết đã sang tên cho Chị T hay chưa. Do đó, ông T yêu cầu bà P, Chị T liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền đã nhận 530.000.000 đồng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp bao gồm: Hợp đồng đặt cọc giữa ông T và chị T, Biên nhận tiền do Chị T ký xác nhận ngày 30/5/2020 và Bản cam kết do bà P ký xác nhận ngày 30/6/2021 thì trong đó hợp đồng đặt cọc giữa ông T và Chị T không xác định được nội dung thỏa thuận do chữ viết đã phai màu không nhìn thấy được mặt chữ. Đối với Biên nhận tiền do Chị T ký ngày 30/5/2020 thì thể hiện rõ Chị T đã nhận số tiền 420.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng thửa đất 730. Đối với Bản cam kết ngày 30/6/2021 thể hiện rõ bà P có chuyển nhượng cho ông T thửa đất 730 và đã nhận đủ số tiền 530.000.000 đồng, cam kết hoàn thành hồ sơ, giao giấy tờ nhà đất cho ông T, nếu sau 3 tháng chưa hoàn thành hồ sơ sang tên thì trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Điều này chứng tỏ sự thật bà P và Chị T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 730 cho ông T với giá 530.000.000 đồng.

Xét, mặc dù hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên căn cứ vào Biên nhận tiền ngày 30/5/2020; Bản cam kết ngày 30/6/2021 xác định được: Bà P, Chị T có nhận của ông T tổng số tiền 530.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông T thửa đất 730, tờ bản đồ 03 tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Hiện nay bà P, Chị T không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông T nên ông T đòi lại số tiền 530.000.000 đồng đã giao cho bà P là có cơ sở.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 của Nghị quyết 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.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 25.200.000 đồng.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:*

Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 26 của 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 của nguyên đơn Ông Trần Viết T đối với bị đơn Bà Trần Kim P, Chị Lê Thị Bích T về yêu cầu trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc Bà Trần Kim P, Chị Lê Thị Bích T có trách nhiệm trả cho Ông Trần Viết T số tiền 530.000.000(*Năm trăm ba mươi triệu*) đồng.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật(Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án(Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.200.000(*Hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn*) đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.600.000(*Mười hai triệu sáu trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số 0002228 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7a 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.

\*Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND quận Bình Thủy;
- Chi cục THA DS quận Bình Thủy;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

**Lê Thị Thùy Hương**