

Bản án số: 334/2020/DSST.  
Ngày 30 tháng 9 năm 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 HUYỆN CỬ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Hùng Vương.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Lợi.

2. Ông Thái Văn Sơn.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có bà Nguyễn Thị Huyền – Kiểm sát viên.*

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 156/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 249/2020/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 283/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ Ông Lê Văn L, sinh năm: 1984; (có mặt)

2/ Bà Lê Thị T, sinh năm: 1991.

Cùng ngụ địa chỉ: số 32/6, tổ A, ấp T1, xã T3, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T có ông Lê Văn L, sinh năm: 1984. (có mặt)

Địa chỉ: số 32/6, tổ A, ấp T1, xã T3, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị K, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: số 2/9 đường B, ấp P, xã PT, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà K có ông Phạm Thanh H, sinh năm: 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: đối diện nhà 1/1XX đường A, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông L, bà T trình bày:

Vào ngày 10/8/2018, Vợ chồng ông có xuống Cử Chi và mua của bà Phạm Thị K một thửa đất với diện tích 65 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại xã Trung Lập

Hạ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00119/20 ngày 11/3/2009 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Lê Thị Dần (cập nhật sang tên cho bà Phạm Thị K vào ngày 07/3/2016), giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng); Hình thức của hợp đồng là chuyển nhượng vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Hóc Môn; Bà K đã nhận đủ tiền. Đến ngày 16/6/2019, Vợ chồng ông xuống thăm thửa đất trên và gặp bà Phạm Thị K, lúc đó bà K nói với vợ chồng ông là sổ đỏ của thửa đất trên do nợ tiền Ngân hàng nên Ngân hàng đang đợi phát mãi. Tuy nhiên bà K lúc đó có làm giấy tay cho vợ chồng ông là sẽ trả lại tiền đã mua đất lại cho ông với số tiền là 200.000.000 đồng, nhưng đến ngày hẹn 06/8/2019 vợ chồng ông không tìm được bà K để lấy lại tiền, sau đó vợ chồng ông có lên xã Trung Lập Hạ nhờ giải quyết nhưng xã có mời bà K hai lần đến dự hòa giải, bà K đều không đến. Ngày 26/9/2019, Ông đến nhà bà K và bà K làm lại giấy hẹn trả tiền cho ông lần 2 nhưng bà K vẫn không chịu trả. Nay, Vợ chồng ông yêu cầu Tòa án buộc bà K trả lại cho ông bà số tiền 180.000.000 đồng, trả 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không thay đổi lời trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà Phạm Thị K. Phía nguyên đơn bổ sung xác định hủy Vi bằng số 21160/2018/VB-TPL ngày 10/8/2018 của Văn phòng Thừa phát lại Hóc Môn về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 65 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại xã Trung Lập Hạ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00119/20 ngày 11/3/2009 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Lê Thị Dần (cập nhật sang tên cho bà Phạm Thị K vào ngày 07/3/2016); Yêu cầu bà K trả lại cho nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng, trả 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật; Nguyên đơn xác định là chỉ khởi kiện đối với bà K, chồng bà K không liên quan.

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Bản pho to vi bằng lập ngày 10/8/2018, thỏa thuận ngày 26/9/2019, thỏa thuận ngày 16/6/2019, biên bản hòa giải cấp xã, giấy ủy quyền, đơn khởi kiện, CMND + HK.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nội dung yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L và bà Lê Thị T yêu cầu bà Phạm Thị K trả lại cho ông bà số tiền 180.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 26/9/2019; Bị đơn bà Phạm Thị K đang cư trú tại huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Phạm Thị K và ông Phạm Thanh H (đại diện theo ủy quyền của bà K) đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; 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 phía bị đơn vẫn không đến Tòa án và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hay bất cứ tài liệu, chứng cứ gì có liên quan đến vụ kiện. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn và căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn cung cấp; chứng cứ mà Tòa thu thập được để giải quyết vụ kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 91; các điều 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có cơ sở.

[2] Về nội dung:

Ông Lê Văn L và bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị K trả lại cho ông bà số tiền là 180.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 26/9/2019. Ông L, bà T không yêu cầu tiền lãi phát sinh từ ngày 10/8/2018 đến nay; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Theo nội dung thỏa thuận ngày 26/9/2019 thì Ông L, bà T thỏa thuận với bà K là hủy hợp đồng vi bằng lập ngày 10/8/2018; Bà K trả cho ông L, bà T số tiền 180.000.000 đồng; trả làm 03 lần, chia đều mỗi lần là 60.000.000 đồng, lần đầu vào ngày 20/10/2019, lần hai vào ngày 20/12/2019, lần ba vào ngày 20/3/2020. Nhưng từ đó cho đến nay bà K chưa trả cho ông bà được số tiền nào. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận định: Ông L, bà T và bà K có ký vi bằng số 21160/2018/VB-TPL ngày 10/8/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại Hóc Môn để chuyển nhượng phần đất diện tích 65 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại xã Trung Lập Hạ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00119/20 ngày 11/3/2009 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Lê Thị Đần (cập nhật sang tên cho bà Phạm Thị K vào ngày 07/3/2016); Bà K đã nhận đủ tiền; Ông L, bà T và bà K đã ký thỏa thuận ngày 26/9/2019, nội dung thỏa thuận là hai bên đồng ý hủy vi bằng lập ngày 10/8/2018 về việc mua bán giữa hai bên, bà K trả lại cho ông L, bà T số tiền đã nhận là 180.000.000 đồng; Phía nguyên đơn xác định là chỉ khởi kiện đối với bà K, chồng bà K không liên quan. Do đó, Hội đồng xét thấy cần ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên là Hủy vi bằng số 21160/2018/VB-TPL ngày 10/8/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại Hóc Môn về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 65 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại xã Trung Lập Hạ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00119/20 ngày 11/3/2009 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Lê Thị Đần (cập nhật sang tên cho bà Phạm Thị K vào ngày 07/3/2016) giữa ông L, bà T và bà K; Buộc bà K trả lại cho nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 385, 423, 425, 427, 468, 274, 275, 278, 280, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông L, bà T đã giao cho bà K số tiền là 180.000.000 đồng từ ngày 10/8/2018 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến nay không mua được đất và tiền thì bà K vẫn đang chiếm hữu, sử dụng, không trả lại cho ông L, bà T. Vì lợi ích của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc bà K trả lại cho ông L, bà T số tiền 180.000.000 đồng một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật. Ghi nhận sự của nguyên đơn là không yêu cầu bà K trả tiền lãi phát sinh từ ngày 10/8/2018 cho đến ngày 30/9/2020.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn pH chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Bà Phạm Thị K pH chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là phù hợp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Các điều 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 385, 423, 425, 427, 468, 274, 275, 278, 280, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L và bà Lê Thị T.

Hủy Vi bằng số 21160/2018/VB-TPL ngày 10/8/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại Hóc Môn về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 65 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã Trung Lập Hạ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00119/20 ngày 11/3/2009 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Lê Thị Đản (cập nhật sang tên cho bà Phạm Thị K vào ngày 07/3/2016) giữa ông Lê Văn L, bà Lê Thị T và bà Phạm Thị K.

Buộc bà Phạm Thị K trả cho ông Lê Văn L, bà Lê Thị T số tiền là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng); Trả 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó pH trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị K pH chịu là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng đồng).

Hoàn trả lại cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị T số tiền tạm ứng án phí là 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0083824 ngày 20/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 pH 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.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn không có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;

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

- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (12b).

**Phan Hùng Vương**













***Nơi nhận:***

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (13b).

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

**Phan Hùng Vương**