**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**
**THÀNH PHỐ LÀO C**
**TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 01 /2021/DS-ST
Ngày 06/01/ 2021
V/v: " Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ Dân sự"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ L, TỈNH LÀO CAI**

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

*Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Kim Dung.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Vũ Thị Hòa .

2. Ông Lục Văn Vãn.

***- Thư ký phiên toà:*** Ông Nhâm Đình Mạnh – Là thư ký của Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân*** thành phố L, tỉnh Lào Cai tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 06/01/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2020/TLST-DS ngày 09/7/2020 về việc " Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ Dân sự" Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/QĐXXST-DS ngày 09/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 26A/2020/QĐST – DSST ngày 07/12/2020 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn*:* Bà Trịnh Thị T. Địa chỉ: ĐKHKTT: Tổ 11, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Đăng ký tạm trú: Tổ 13A, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Bùi Trọng Tất. Địa chỉ: Tổ 24, phường Lào Cai, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt

2.Bị đơn: Bà Lù Thị H. Địa chỉ: thôn Nhớn 2, xã Cam Đường, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Lưu Thị Kim Oanh. Địa chỉ: tổ 04, phường Bình Minh, thành phố L, tỉnh Lào Cail. Vắng mặt

- Anh Hà Ngọc Hoàng. Địa chỉ: Hiện đang chấp hành án tại trại giam Hồng Ca – Cục C10 Bộ công an thuộc xã Hưng Khánh, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái. Có đơn xin xét xử vắng mặt

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*** Ngày 13/3/2017 bà Trịnh Thị T có làm hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất với vợ chồng anh Hà Ngọc Hvà chị Lưu Thị Kim Oanh. Địa chỉ: Thôn Nhớn 2, xã Cam Đường, thành phố L với diện tích đất là 100m$^2$ trong tổng diện tích đất 190m$^2$ đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vương Việt Hồng – sinh năm 1982, tại thửa đất số 206, tờ bản đồ P6 – 63, Diện tích đất 190m$^2$ đất này anh Hà Ngọc Hvà chị Lưu Thị Kim Onhận chuyển nhượng lại của ông Vương Việt Hồng vào ngày 11/5/2015, Đến ngày 13/3/2017 vợ chồng anh Hà Ngọc Hvà chị Lưu Thị Kim Ođã chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Thị T, hai bên có viết giấy thỏa thuận bán mảnh đất trên giá 450.000.000 đồng, bà Thủy ứng trước cho vợ chồng chị Oanh anh Hoàng là 350.000.000 đồng, còn lại số tiền 100.000.000 đồng khi nào làm thủ tục tách thửa sang tên sẽ thanh toán nốt. Đến ngày 16/3/2017 chị Lưu Thị Kim Otiếp tục vay của chị Thủy 30.000.000 đồng ( Ba mươi triệu đồng); Ngày 28/3/2017 chị Oanh vay 60.000.000 đồng ( Sáu mươi triệu đồng); Ngày 05/4/2017 chị Oanh vay 10.000.000 đồng ( Mười triệu đồng) tổng cộng là 100.000.000 đồng, chị Oanh không trả được nên hứa 100.000.000 đồng ( Một trăm triệu đồng) khi nào làm tách thửa đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Thủy thì chị Thủy không phải trả chị Oanh số tiền còn lại như trong giấy chuyển nhượng nữa. Năm 2018 anh Hà Ngọc Hphải đi chấp hành án nên không thể thực hiện thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho bà Thủy. Trong quá trình chấp hành án thì anh Hoàng và chị Lưu Thị Kim Ođã làm thủ ủy quyền cho mẹ đẻ là bà Lù Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Vì vậy, bà Trịnh Thị T yêu cầu bà Lù Thị H có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m$^2$ đất thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ P6-63 địa điểm vị trí thửa đất tại Thôn Nhớn 2, xã Cam Đường, thành phố L, tỉnh Lào Cai cho bà Trịnh Thị T.

***Quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn trình bày:*** Bà Lù Thị H thừa nhận có biết việc chuyển nhượng đất giữa con trai là anh Hà Ngọc Hvà con dâu chị Lưu Thị Kim Ovới bà Trịnh Thị T vào 13/3/2017, quá trình hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng con trai bà anh Hà Ngọc Hcó nhờ bà Hòa là người làm chứng việc chuyển nhượng đất trên. Việc bà Thủy cho rằng đã đưa cho anh Hoàng và chị Oanh số tiền 350.000.000 đồng khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất là không đúng, thực tế bà Trịnh Thị T chỉ chuyển 50.000.000 đồng còn trước đó hai

bên đã có vay mượn tiền trước và chỉ viết giấy như vậy cho hợp thức hóa. Năm 2018 con trai bà là anh Hà Ngọc Hvi phạm pháp luật chấp hành án tại trại giam Hồng ca, con dâu bà là chị Lưu Thị Kim Ođã làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vương Việt Hồng – sinh năm 1982, tại thửa đất số 206, tờ bản đồ P6 – 63 có tổng diện tích 190$m^2$ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội chi nhánh Lào Cai, bà Hòa không có điều kiện thanh toán khoản nợ hộ cho con trai và con dâu, vì vậy ngày 19/8/2019 con trai bà anh Hà Ngọc Hvà chị Lưu Thị Kim Ođã làm Hợp đồng ủy quyền cho bà toàn quyền quyết định với mảnh đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vương Việt Hồng – sinh năm 1982, tại thửa đất số 206, tờ bản đồ P6 – 63 có tổng diện tích 190$m^2$, Ngày 08/ 10/ 2019 bà Hòa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Vũ Đức Quy để lấy tiền làm thủ tục tất toán nợ đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội chi nhánh Lào Cai. Quan điểm của bà Lù Thị H bà không phải là người bán đất cho bà Trịnh Thị T vào ngày 13/3/2017 bà chỉ là người làm chứng việc mua bán đó, bà không biết hai bên giao kết bán 100$m^2$ đất đó ở đâu, vì vậy bà không có nghĩa vụ phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị T.

***Quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lưu Thị Kim Ovà anh Hà Ngọc Htrình bày:*** Ngày 13/3/2017 anh Hà Ngọc Hvà chị Lưu Thị Kim Ocó viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Trịnh Thị T với diện tích đất 100$m^2$ với giá 450.000.000 đồng, chị Thủy có đặt cọc trước 50.000.000 đồng tiền mặt, trước đó vợ chồng anh chị có vay lãi của chị Thủy số tiền 300.000.000 đồg với lãi xuất 3000 nghìn một triệu trên một ngày. Trong giấy vay ghi là nhận 350.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ đưa 50.000.000 đồng. Tổng số tiền viết trong giấy vay là 450.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất sẽ thanh toán nốt, tại thời điểm vợ chồng anh chị Hoàng Oanh bị phá sản nên làm thủ tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vương Việt Hồng – sinh năm 1982, tại thửa đất số 206, tờ bản đồ P6 – 63 có tổng diện tích 190$m^2$ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội chi nhánh Lào Cai, vì không có tiền lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng nên chị Oanh có gọi cho chị Thủy bảo chị Thủy nộp tiền vợ chồng chị Oanh còn nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng ra, vì diện tích đất chị Thủy mua của chị Oanh và anh Hoàng là 100$m^2$ nằm trong diện tích đất của mẹ chồng chị. Năm 2018 khi chồng chị Oanh đi chấp hành án, hai vợ chồng anh chị đã làm thủ ủy quyền cho mẹ đẻ là bà Lù Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để có tiền tất toán với Ngân hàng. Quan điểm của chị Oanh và anh Hoàng đối với yêu cầu khởi kiện của chị Thủy thì anh chị sẽ có trách nhiệm thanh toán trả tiền anh chị còn nợ cho chị Thủy khi có điều kiện.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án dân sự tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, đảm bảo việc giải quyết vụ án dân sự kịp thời, đúng pháp luật, thu thập chứng cứ đúng theo qui định pháp luật. Thư ký phiên toà và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử. Căn cứ vào Điều 5; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 ; khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275; khoản 1 Điều 276; khoản 2 Điều 281 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Lù Thị H, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hà Ngọc Hcó đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lưu Thị Kim Ovắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Vì vậy Toà án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật: Căn cứ vào những chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp, lời khai, bản ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự là tranh chấp dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn như địa chỉ nguyên đơn cung cấp có địa chỉ thôn Nhớn 2, xã Cam Đường, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố L theo quy định tại Điều 35, Điều 36 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Đối với giấy chuyển nhượng ngày 13/3/2017 giữa anh Hà Ngọc Hvà chị Lưu Thị Kim Ovới bà Trịnh Thị T nội dung có ghi "…Diện tích đất 100m$^2$ đất thổ cư đã thỏa thuận là 450.000.000 đồng ( số tiền bằng chữ bốn trăm năm mươi triệu) ngày hôm nay Trịnh Thị T đưa 350.000.000 đồng ( số tiền bằng chữ là ba trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại trong năm 2017 bao giờ tách được bìa thì trả nốt số tiền còn lại là 100.000.000 đồng( số tiền bằng chữ một trăm triệu đồng)…". Bà Trịnh Thị T với anh Hà Ngọc Hvà chị Lưu Thị Kim Othực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m$^2$ đất không qua công chứng và chỉ viết tay, nội dung giấy chuyển nhượng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m$^2$ không xác định thửa đất số bao nhiêu? Vị trí và địa chỉ của thửa đất nằm ở đâu? không xác định được giáp ranh với những hộ khác.

- Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 19/8/2019 giữa anh Hà Ngọc Hchị Lưu Thị Kim Ovà bà Lù Thị H: Trong Hợp đồng ghi rõ chủ quản lý, sử dụng và định đoạt hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 500675; vào sổ cấp GCN: 239 do UBND thành phố L, tỉnh Lào Cai cấp ngày 08/12/2006 là anh Hoàng và chị Oanh đã ủy quyền cho bà Hòa thửa đất số 206; Tờ bản đồ số P6 – 63; Địa chỉ thửa đất: Quốc lộ 4E, xã Cam Đường, thành phố L; Diện tích: 190m$^2$; Mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn sốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tại thời điểm làm hợp đồng ủy quyền thì quyền sử dụng đất trên thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội – Chi nhánh Lào Cai. Như vậy giấy ủy quyền của anh Hoàng, chị Oanh cho bà Lù Thị H xác định rõ địa chỉ và vị trí mảnh đất và Trong hợp đồng ủy quyền ghi rõ nội dung ủy quyền như sau: "…. Trong trường hợp bên B đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của bên thế chấp đối với bên nhận thế chấp( Ngân hàng TMCP Quân đội – chi nhánh Lào Cai) theo Hợp đồng thế chấp nêu trên thì bên B được quyền như sau:

+ Thay mặt bên A làm thủ tục xóa thế chấp tại Chi nhánh văn phong đăng ký đất đai thành phố L, ký nộp, nhận toàn bộ giấy tờ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bên A theo quy định;

+ Toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt toàn bộ khối tài sản là bất động sản như đã nêu trên.

+ Được toàn quyền đại diện cho bên A tham gia ký kết các hợp đồng, giao dịch như: Chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn, cho thuê, cho mượn đối với toàn bộ thửa đất như đã nêu trên…."

Xét giao kết của hợp đồng ngày 13/3/2017: Hình thức và nội dung của hợp đồng ghi rõ bên mua chữ ký của bà Trịnh Thị T và bên bán là chữ ký của chị Lưu Thị Kim Ovà anh Hà Ngọc Hoàng, như vậy xác định giao dịch này là giữa chị Lưu Thị Kim Ovà anh Hà Ngọc Hvới bà Trịnh Thị T. Trong giấy chuyển nhượng

anh Nguyễn Đức Ân, anh Ngô Anh Tuấn và bà Lù Thị H là người làm chứng cho việc mua bán giữa bà Thủy với anh Hà Ngọc Hvà chị Lưu Thị Kim Oanh. Như vậy bà Trịnh Thị T có quyền khởi kiện buộc chị Lưu Thị Kim Ovà Hà Ngọc Hthực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã giao kết trong vụ án dân sự khác.

Quá trình giải quyết vụ án tòa án đã triệu tập người làm chứng anh Nguyễn Đức Ân để lấy lời khai và tại phiên tòa anh Ân cho rằng anh được làm chứng việc mua bán đất giữa bà Trịnh Thị T với vợ chồng anh Hà Ngọc Hchị Lưu Thị Kim Ovà anh cùng bà Lù Thị H có ký vào giấy làm chứng về việc mua bán đất đó, anh xác nhận khi làm giấy mua bán hai bên chỉ xác định mua 100m$^2$ đất không ghi rõ vị trí thửa đất, địa chỉ, giáp ranh của mảnh đất mua, sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong chị Thủy cùng vợ chồng anh chị Oanh Hoàng và những người làm chứng có dẫn nhau ra chỉ đất diện tích đất bán nó ở diện tích đất của nhà bà Lù Thị H.

Tại đơn khởi kiện quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hòa thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m$^2$ đất theo giấy chuyển nhượng ngày 13/3/2017 cho nguyên đơn vì nguyên đơn cho rằng chị Lưu Thị Kim Ovà anh Hà Ngọc Hđã ủy quyền cho mẹ đẻ là bà Lù Thị H làm tục chuyển nhượng cho bà . Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn bà Trịnh Thị T yêu cầu bà Lù Thị H có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m$^2$ đất thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ P6-63 địa điểm vị trí thửa đất tại Thôn Nhớn 2, xã Cam Đường, thành phố L, tỉnh Lào Cai cho bà Thủy là không có căn cứ vì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ việc anh Hà Ngọc Hvà chị Lưu Thị Kim Ocó ủy quyền cho bà Lù Thị H làm thủ tục chuyển nhượng 100m$^2$, mặt khác trong giấy mua ngày 13/3/2017 không xác định thông tin của thửa đất 100m$^2$( thuộc thửa đất số bao nhiêu, thuộc tờ bản đồ nào, địa chỉ của thửa đất) như vậy việc chuyển nhượng giữa các bên không đảm bảo thông tin về thửa đất được chuyển nhượng. Và người bán đất cho bà Trịnh Thị T lại là chị Lưu Thị Kim Ovà anh Hà Ngọc H. Trong khi đó giấy ủy quyền này 19/8/2019 giữa chị Lưu Thị Kim Ovà anh Hà Ngọc Hvới bà Lù Thị H xác định rõ thông tin thửa đất( vị trí, địa chỉ của thửa đất, diện tích đất lại là 190m$^2$). Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[3] Về án phí : Do yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị T không được chấp nhận nên bà Thủy phải chịu tiền án phí phần bị bác theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 227; Khoản

1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275; khoản 1 Điều 276; Khoản 2 Điều 281 Bộ Luật dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Lù Thị H thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên 100m$^2$ trong tổng diện tích đất 190m$^2$ mang tên quyền tên sử dụng đất Vương Việt Hồng – sinh năm 1982, tại thửa đất số 206, tờ bản đồ P6 – 63.

2. Về án phí: Bà Trịnh Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *( Ba trăm nghìn đồng)* bà Thủy đã nộp đủ số tiền án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008424 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh (1);
- VKSND TP Lào Cai (2);
- Đương sự (2);
- THA DS (1);
- Lưu Văn phòng (1)
- Lưu HS (1).

**Nguyễn Thị Kim Dung**