TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN G** TỈNH TIỀN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **185**/2023/DS-ST
Ngày: 08/8/2023
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 G, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thiền

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Loan

- Bà Lê Thị Ngọc Thúy

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Bùi Hồng Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 196/2023/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 207/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023 và Thông báo dời phiên tòa số 37/TB-TA ngày 19 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phan Thị H**, sinh năm xxxx. (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm xxxx và ông **Nguyễn Văn V1**, sinh năm xxxx. (vắng mặt không lý do)
Cùng địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Chị Nguyễn Thị Diễm H1, sinh năm xxxx. (vắng mặt không lý do)
- Anh Nguyễn Văn V2, sinh năm xxxx. (vắng mặt không lý do)
- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm xxxx. (vắng mặt không lý do)
Cùng địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
- Anh Phạm Đăng S, sinh năm xxxx. (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
- Bà Đoàn Thị X, sinh năm xxxx. (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp GL, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 10/8/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị H trình bày:***

Ngày 23/3/2015, bà V thỏa thuận cầm cố cho bà phần đất ruộng tọa lạc ấp T, xã H với diện tích khoảng 4.900m^2, bà không biết số thửa, thời hạn 02 năm, với giá 40.000.000 đồng; sau 02 năm bà V trả lại bà số tiền 40.000.000 đồng thì bà trả lại bà V phần đất này. Con dâu bà là chị Lê Thị Kim H2 có viết dùm biên bản hợp đồng cầm ruộng và hai bên ký tên xác nhận.

Trong năm 2015 và năm 2016, bà V nhiều lần vay mượn tiền của bà với tổng số tiền 105.000.000 đồng, cụ thể: ngày 28/4/2015 vay 15.000.000 đồng, ngày 14/5/2015 vay 5.000.000 đồng, ngày 10/6/2015 vay 15.000.000 đồng, ngày 10/7/2015 vay 5.000.000 đồng, ngày 10/8/2015 vay 5.000.000 đồng, ngày 10/9/2015 vay 5.000.000 đồng, ngày 10/7/2016 vay 5.000.000 đồng, ngày 10/8/2016 vay 5.000.000 đồng, ngày 10/9/2016 vay 5.000.000 đồng, ngày 23/9/2016 vay 10.000.000 đồng và ngày 10/10/2016 vay 03 lần tổng cộng 30.000.000 đồng.

Đến ngày 07/11/2016, bà V cùng chồng là ông V1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng trọn thửa đất này cho bà với giá 45.000.000 đồng/công (tương đương 1.000m^2). Sau khi cấn trừ vào số tiền vốn vay mà bà V còn nợ thì bà có giao thêm tiền cho chồng bà V tổng cộng là 160.000.000 đồng và ông V1 có ký tên xác nhận tại Biên bản hợp đồng bán ruộng. Số tiền còn lại thì bà hẹn 01 năm sau sẽ giao đủ. Đến ngày 15/10/2018, bà có giao thêm cho bà V một số tiền, tổng cộng là 211.500.000 đồng; như vậy bà đã thanh toán xong cho vợ chồng bà V tiền mua đất với diện tích theo sổ đỏ là 4.700m^2 có sự chứng kiến của ông Võ Huỳnh Đ - nguyên phó ấp GL, khi đó bà V có nhờ ông Đ viết dùm giấy tay bán đất và ký tên rồi đưa cho bà giữ, do bà V còn thế chấp thửa đất này để vay tiền ngân hàng nên hai bên thỏa thuận khi nào bà V trả hết nợ cho ngân hàng sẽ sang tên cho bà.

Đến đầu năm 2021, bà V tự ý chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà X với giá cao hơn. Khi đó, do bà V đang nợ nần nhiều và xin bà cho hoàn trả lại số tiền mua đất mà bà V đã nhận là 211.500.000 đồng và bồi thường thêm cho bà số tiền 38.500.000 đồng, tổng cộng là 250.000.000 đồng nên bà đồng ý; bà V trực tiếp thỏa thuận miệng với con trai bà là anh S, hứa trả trước 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 150.000.000 đồng thì bà V hứa mỗi tháng trả cho bà 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà V chỉ trả tiền cho bà được 02 lần, tổng cộng 56.000.000 đồng rồi ngưng cho đến nay, do con gái bà V là chị Nguyễn Thị Diễm H1 trực tiếp giao cho con trai bà là anh S. Hiện bà V đã bỏ địa phương đi không rõ tung tích và không tiếp tục thanh toán tiền lại cho bà nên bà khởi kiện.

Theo đơn khởi kiện ngày 10/8/2022, bà yêu cầu vợ chồng ông V1, bà V tiếp tục trả cho bà số tiền còn nợ là 194.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền mà bà V tự nguyện bồi thường cho bà là 38.500.000 đồng và chỉ yêu cầu ông V1, bà V trả số tiền 155.500.000 đồng, thực hiện trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với chi phí tố

tụng mà bà đã nộp thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: chị Nguyễn Thị Diễm H1, anh Nguyễn Văn V2, anh Nguyễn Văn L không đến Tòa án theo giấy triệu tập, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dù đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định.*

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Đăng S trình bày:***

Anh là con trai bà H, vào khoảng năm 2021, bà V có gọi điện thoại cho anh để thỏa thuận xin chuộc lại phần đất đã bán cho mẹ anh và bồi thường thêm số tiền 38.500.000 đồng, tổng cộng là 250.000.000 đồng; do đang nợ nần nhiều nên bà V xin trả trước số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 150.000.000 đồng thì bà V xin được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng. Anh có trao đổi với mẹ anh và khuyên mẹ anh đồng ý. Tuy nhiên, sau đó bà V chỉ trả cho mẹ anh được tổng cộng 56.000.000 đồng như mẹ anh trình bày, số tiền này do con gái bà V là chị H1 trực tiếp giao cho anh 02 lần tại nhà của ông Võ Huỳnh Đ (nguyên phó ấp GL) có sự chứng kiến của ông Đ, cụ thể: lần 1, giao 50.000.000 đồng vào ngày 09/10/2021 và lần 2, giao 6.000.000 đồng nhưng anh không nhớ thời điểm nào. Khi nhận tiền anh có viết biên nhận, hai bên ký tên và ông Đ ký tên làm chứng nhưng cả 02 biên nhận này chỉ được lập 01 bản và đều do con gái bà V giữ.

**** Theo văn bản ghi lời khai ngày 07/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị X trình bày:***

Năm 2021, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 264 tọa lạc ấp T, xã H từ bà Nguyễn Thị V nhưng bà không nhớ giá chuyển nhượng. Hiện bà đứng tên quyền sử dụng thửa đất này nhưng từ năm 2021 đến nay bà H không tranh chấp thửa đất này với bà mà bà chỉ thấy con trai bà H là anh S đến đất cự cãi với con trai của bà, tên thường gọi là C. Bà không biết việc thỏa thuận cầm cố đất và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 264 giữa bà H và bà V.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:***

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 166, 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự xử:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H, buộc ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ trả bà Hai số tiền 155.500.000 đồng, thời gian trả làm 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ trả bà H số tiền 38.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần được xem xét giải quyết theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Theo Biên bản xác minh ngày 22/02/2023 của Công an xã T và Công văn số 367/CAH-QLHC ngày 08/6/2023 của Công an huyện G về việc trả lời hồ sơ tàng thư hộ khẩu xác định được các thành viên hộ ông Nguyễn Văn V1 tại thời điểm được cấp quyền sử dụng thửa đất số 1770 là ngày 08/5/2003 gồm: ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị V và 03 người con của ông V1, bà V là anh Nguyễn Văn V2, anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Diễm H1. Hiện hộ ông V1, bà V còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp V, xã T, huyện G nhưng hiện không còn sinh sống tại địa phương, không rõ nơi cư trú nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện G 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. Việc ông V1 và bà V hiện không còn sinh sống tại địa phương, đã thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho bà H biết, được xem như cố tình giấu địa chỉ và việc bà H khởi kiện theo địa chỉ mà ông V1, bà V cung cấp trong Biên bản hợp đồng bán ruộng ngày 07/11/2016 là phù hợp thỏa thuận và theo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: chị Nguyễn Thị Diễm H1, anh Nguyễn Văn V2, anh Nguyễn Văn L vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị X và người làm chứng ông Võ Huỳnh Đ xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc yêu cầu trả số tiền bồi thường đã thỏa thuận 38.500.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 155.500.000 đồng, nhận thấy:

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông V1, bà V cùng các thành viên trong hộ vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ và cũng không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đối chiếu với quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự xem như các đương sự tự từ bỏ quyền chứng

minh và mặc nhiên thừa nhận tình tiết cùng các tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp.

- Căn cứ vào chứng cứ do bà H cung cấp gồm Biên bản hợp đồng cầm ruộng đề ngày 23/3/2015; Biên bản hợp đồng bán ruộng đề ngày 07/11/2016 và Giấy cam kết đề ngày 15/10/2018 có chữ ký xác nhận của ông V1, bà V; các biên nhận nợ vay có chữ ký xác nhận của bà V; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2023 cùng lời khai của ông Võ Huỳnh Đ, bà Đoàn Thị X có cơ sở xác định: Ngày 23/3/2015, bà V có thỏa thuận cầm cố phần đất ruộng thuộc thửa số 264, tờ bản đồ số 25, diện tích 4.631m^2 tọa lạc ấp T, xã H, huyện G (thửa đất 264 có nguồn gốc trước đây là thửa số 1770, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.900m^2 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V1 theo Giấy chứng nhận số 00342 ngày 08/5/2003 và được cấp đổi thành thửa số 264, tờ bản đồ số 25, diện tích 4.631m^2 theo giấy chứng nhận số CH05099 ngày 31/12/2014 theo dự án VLAP) cho bà H với giá 40.000.000 đồng và đến ngày 07/11/2016, vợ chồng bà V thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho bà H với giá 211.500.000 đồng như bà H trình bày. Đến năm 2021, dù việc thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này giữa hai bên chỉ thỏa thuận miệng nhưng căn cứ vào lời khai của ông Võ Huỳnh Đ, bà Đoàn Thị X phù hợp với lời khai của nguyên đơn và như đã nhận định trên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà V và các thành viên hộ ông V1 không phản đối ý kiến trình bày, nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Vào năm 2021, hai bên đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào ngày 07/11/2016 theo nội dung thể hiện tại Biên bản hợp đồng bán ruộng đề ngày 07/11/2016 và Giấy cam kết đề ngày 15/10/2018, bà H đồng ý hoàn trả thửa đất này cho vợ chồng bà V để vợ chồng bà V chuyển nhượng lại cho bà X(hiện bà Đoàn Thị X đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 264 theo nội dung xác nhận đăng ký biến động ngày 01/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tại mục IV trang 3 của giấy chứng nhận số CH05099), đồng thời vợ chồng bà V phải hoàn trả lại bà H số tiền đã nhận là 211.500.000 đồng. Theo lời trình bày của bà H thì bà V xin trả trước số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 150.000.000 đồng thì bà V xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng nhưng đến nay bà V chỉ trả được 56.000.000 đồng vào năm 2021 rồi ngưng. Từ những nhận định trên cho thấy, vợ chồng ông V1, bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên việc bà H kiện đòi là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 427 và Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

- Về thời hạn trả: Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên cần buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn 01 lần, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

- Đối với giao dịch cầm cố thửa đất số 264 nêu trên và giao dịch vay mượn tiền giữa bà H và bà V thì hai bên đã thỏa thuận chấm dứt, hai bên đương sự không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng thửa đất số 264; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và lấy lời khai người làm chứng tổng cộng là 1.300.000 đồng thì nguyên đơn đã thanh toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này và có nghĩa vụ hoàn lại nguyên đơn số tiền 1.300.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí là 7.775.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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. Do nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí (thuộc diện người cao tuổi) nên không phải hoàn.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: *- Khoản 2 Điều 357 và các Điều 280, 288, 422, 427, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 26 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị V trả số tiền 38.500.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền 155.500.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng), thực hiện trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới hoàn lại bà Phan Thị H số tiền 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V1 và bà V phải liên đới nộp số tiền 7.775.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện GCĐ;
- CC.THADS huyện GCĐ;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Bích Thiền