

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦ THỪA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 86/2024/DS-ST
Ngày: 23-8-2024
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 THỦ THỪA - TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Quân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Hằng.
2. Ông Nguyễn Hồng Phong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hằng –Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 130/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1942; Địa chỉ: ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An.
2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1971; Địa chỉ: ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An.
3. *Người làm chứng:* Ông Trần Khắc Ph, sinh năm 1973; Địa chỉ: 345/2 ấp 2, xã A1, huyện B, tỉnh Long An.

(Tất cả đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Thị S trình bày:

Nguyên vào năm 2018, bà S có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị A một phần đất có chiều ngang khoảng 8m, chiều dài khoảng hơn 60m (diện tích khoảng 500m²) thuộc thửa đất số 950, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là

18.000.000 đồng trên 01m ngang ra giá chuyển nhượng là 154.000.000 đồng tuy nhiên bà Nguyễn Thị A chỉ mới giao cho bà S 90.000.000 đồng còn nợ lại 64.000.000 đồng thì bà A nói với bà S chờ làm thủ tục chuyển nhượng xong bà A sẽ đi vay Ngân hàng thì sẽ hoàn trả số tiền còn nợ 64.000.000 đồng cho bà S.

Việc giữa bà S và bà A thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá 18.000.000 đồng trên một mét ngang (tức giá chuyển nhượng là 154.000.000 đồng) thì hai bên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ tay gì nên bà S không có giấy tờ thể hiện việc thỏa thuận này để cung cấp cho Tòa án.

Hiện nay bà Nguyễn Thị A đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này thành thửa mới là thửa đất số 2071, tờ bản đồ số 4, diện tích 502m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An ngày 10/01/2019.

Bà S đã nhiều lần yêu cầu bà A hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng 64.000.000 đồng nhưng không được.

Bà S có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã Nhị Thành đề yêu cầu giải quyết: Ngày 29/01/2024 Ủy ban nhân dân xã Nhị Thành tiến hành hòa giải cho hai bên nhưng không thành.

Do đó, nay bà S khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị A phải hoàn trả cho bà Đỗ Thị S số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 64.000.000 đồng. Ngoài ra không ý kiến gì thêm.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Vào năm 2018 bà A có thỏa thuận để nhận chuyển nhượng 01 phần đất thuộc thửa đất số 950, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An của bà Đỗ Thị S. Tuy nhiên hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng/1000m² (loại đất cây lâu năm) chứ không phải tính giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng trên một mét ngang ra giá chuyển nhượng là 154.000.000 đồng như bà S trình bày, bà A nhận chuyển nhượng của bà S đối với diện tích diện tích 502m² (thuộc một phần thửa đất 950), hai bên có tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này và được Văn phòng công chứng Thủ Thừa công chứng ngày 19/6/2018, trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng để giảm đóng tiền thuế, phí chuyển nhượng đất.

Bà Nguyễn Thị A đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này thành thửa mới là thửa đất số 2071, tờ bản đồ số 4, diện tích 502m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An vào ngày 10/01/2019. Từ khi nhận chuyển

nhượng xong cho đến nay bà A đã nhận đất sử dụng và đã cất nhà tạm trên phần đất này. Bà A đã giao đủ số tiền 90.000.000 đồng cho bà S tương ứng phần diện tích 502m², bà A trả số tiền này chia thành 03, 04 đợt rồi sau đó mấy tháng sau bà S mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà A.

Nay bà A xác định hiện không còn nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S. Ngoài ra không ý kiến gì thêm

Người làm chứng ông Trần Khắc Ph trình bày: Ông là em của bà A, ông có hỗ trợ bà A khi nhận chuyển nhượng đất từ bà S nên ông biết khi bà A nhận chuyển nhượng đất của bà S hai bên thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng một phần thửa đất số 950 là 180.000.000 đồng/1.000m² (tức 90.000.000 đồng/500m²) loại đất cây lâu năm, các bên không thỏa thuận giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng/01 mét ngang. Khi thỏa thuận giá cả thì chỉ nói miệng không làm giấy tờ thể hiện giá cả chuyển nhượng. Ngoài ra không ý kiến gì thêm.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án có tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đưa vụ án ra xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Đỗ Thị S khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị A phải hoàn trả số tiền 64.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2018 được Văn phòng công chứng Thủ Thừa công chứng ngày 19/6/2018 liên quan đến 01 phần đất thuộc thửa đất số 950 (thửa số mới là 2071), tờ bản đồ số 4, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An. Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Căn cứ theo yêu cầu của đương sự xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải theo quy định tại Điều 205 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng không thành. Vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp: Bà Đỗ Thị S khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị A phải hoàn trả số tiền 64.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2018 được Văn phòng công chứng Thủ Thừa công chứng ngày 19/6/2018.

Xét lời trình bày, yêu cầu của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 19/6/2018, tại Văn phòng công chứng Thủ Thừa bà Đỗ Thị S và bà Nguyễn Thị A xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 502m² thuộc một phần thửa đất số 950, tờ bản đồ số 04, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An. Ngày 10/01/2019, bà Nguyễn Thị A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2071, tờ bản đồ số 4, diện tích 502m², loại đất trồng cây lâu năm. Bà A đã nhận đất sử dụng và thanh toán số tiền 90.000.000 đồng cho bà S. Như vậy cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và bà A được xác lập theo đúng quy định pháp luật. Sau khi xác lập các bên đã thanh toán tiền, bà A đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời đã nhận đất và sử dụng ổn định gần 4 năm. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Đỗ Thị S cho rằng giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng trên một mét ngang ra giá chuyển nhượng là 154.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị A đã thanh toán cho bà S 90.000.000 đồng còn nợ lại 64.000.000 đồng nhưng bà S không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Từ những nhận định nêu trên, yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị S đối với bà Nguyễn Thị A là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị S thuộc trường hợp được miễn tiền án phí và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí và án phí nên căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án miễn tiền án phí cho bà S.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị S đối với bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu hoàn trả số tiền 64.000.000 đồng.
2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
3. Án xử sơ thẩm công khai, bà Đỗ Thị S, bà Nguyễn Thị A có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 23/8/2024).

4. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An,
- VKSND huyện Thủ Thừa,
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa,
- Các đương sự,
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Quân

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 12 tháng 9 năm 2022

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thùy Diễm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Năm

Ông Phạm Quốc Tuấn

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 123/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” giữa:

1. *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Thị S, sinh năm: 1961

Địa chỉ: số 132 Liên khu 5-6 phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Minh Tâm, sinh năm: 1965

Địa chỉ: 125/75 Bùi Đình Túy phường 24 quận Bình Thạnh thành phố Hồ Chí Minh

Văn bản ủy quyền ngày: 08/01/2022 (vắng mặt).

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1970

Địa chỉ: ấp Bà Mía xã Mỹ Lạc huyện Thủ Thừa tỉnh Long An (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Loan, sinh năm: 1977

Địa chỉ: ấp Bà Mía xã Mỹ Lạc huyện Thủ Thừa tỉnh Long An (vắng mặt).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, **Điều 147**, Điều 227, **266, 267, 271, 273** của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, 465, 466, 468, 471 Bộ luật dân sự năm 2015; **khoản 2 Điều 26** Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị S về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” đối với bà Nguyễn Thị A.

Buộc bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm hoàn trả cho Bà Đỗ Thị S số tiền vay 206.720.000 đồng (hai trăm lẻ sáu triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng) và tiền lãi 39.291.256 đồng (ba mươi chín triệu, hai trăm chín mươi một ngàn, hai trăm năm mươi sáu đồng), tổng cộng số tiền 246.011.256 đồng (hai trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm mười một ngàn, hai trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 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 của Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị A phải nộp 12.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Hội đồng xét xử sơ thẩm sau khi nghị án thống nhất biểu quyết 3/3.

Nghị án kết thúc lúc giờ phút, ngày 12 tháng 9 năm 2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Năm

Phạm Quốc Tuấn

Ngô Thị Thùy Diễm

