

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 13/2018/DS-ST

Ngày: 26/02/2018

*V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ
TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Đức Luân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Mai Văn Bé Em

2. Bà Trần Lệ Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố G, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Danh Tường Vi – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 229/2017/TLST-DS, ngày 13 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2018/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thúy L**, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Số 27A, tổ 2, KP. V, P. H, TP. G, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* - Bà **Trần Thúy H**, sinh năm 1970 (có mặt)

- Ông **Hoàng Bé P**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 76, đường Đ, P. L, TP. G, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp 7, xã N, huyện Y, tỉnh Hậu Giang.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* **Văn phòng công chứng Tri Tôn**

Người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Kiến Tr, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: số 7, đường T, khóm 2, thị trấn Tr, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Hoàng T, sinh năm 1989, chức vụ: Nhân viên văn phòng, theo văn bản ủy quyền lập ngày 18/01/2018 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/11/2017 và lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Trần Thúy L trình bày:
Giữa bà và vợ chồng bà Trần Thúy H, ông Hoàng Bé P có thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất do bà Trần Thúy H đứng tên sở hữu, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/02/2015, được công chứng tại Văn phòng công chứng Tri Tôn, giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, thông tin cụ thể của 02 thửa đất trên như sau:

- Thửa thứ nhất: Phần đất tọa lạc tại địa chỉ: xã C, huyện T, tỉnh An Giang, thửa số: 57, tờ bản đồ số: 39, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích: 2.164,7m², hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng: đến ngày 09/12/2025, nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 799055 (số vào sổ: CH 03414), do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2014.

- Thửa thứ hai: Phần đất tọa lạc tại địa chỉ: xã Cô Tô, huyện T, tỉnh An Giang, thửa số: 20, tờ bản đồ số: 42, diện tích: 1.625,5m² trong đó đất ở nông thôn là 800m², đất trồng cây lâu năm là 825,5m², hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng: lâu dài, nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 799056 (số vào sổ: CH 03415), do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2014.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà H có hỏi vay của bà nhiều lần với tổng số tiền là 300.000.000 đồng, cụ thể: ngày 15/4/2015, vay 80.000.000 đồng, ngày 17/12/2015, vay 120.000.000 đồng, ngày 01/9/2016, vay 60.000.000 đồng, ngày 08/12/2016, vay 40.000.000 đồng.

Từ khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, bà H và ông P vẫn chưa giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà để làm thủ tục sang tên. Thấy rằng, bà H và ông P không muốn chuyển nhượng 02 thửa đất trên nên bà cũng không muốn nhận chuyển nhượng nữa và đề nghị bà H và ông P trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng và số tiền đã vay là

300.000.000 đồng. Vợ chồng bà H, ông P hẹn đến ngày 30/3/2017 bán 02 thửa đất nêu trên và thanh toán đầy đủ số tiền đã thiếu. Tuy nhiên, kể từ thời điểm đó cho đến nay, vợ chồng bà H và ông P vẫn chưa thanh toán toàn bộ số tiền trên cho bà như đã cam kết.

Nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà và vợ chồng bà H, ông P vào ngày 11/02/2015; bà L tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với trách nhiệm của ông P về việc trả lại số tiền chuyển nhượng mà bà H và ông P đã nhận và số tiền bà H đã vay, bà L chỉ yêu cầu bà H trả lại cho bà số tiền 400.000.000 đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng và số tiền vay 300.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng, không yêu cầu tính lãi trên số tiền vay.

- Qua lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn – bà Trần Thúy H trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà L về thỏa thuận mua bán đất, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc công chứng hợp đồng, giá trị chuyển nhượng đất, số tiền hỏi vay thêm. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng bà với bà L vào ngày 11/02/2015, bà tự chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà L số tiền 400.000.000 đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng và số tiền đã vay 300.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng, bà cam kết sau khi bán được đất ở huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thì bà sẽ trả cho bà L toàn bộ số tiền trên.

Qua lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Tri Tôn là ông Đỗ Hoàng T trình bày: Theo yêu cầu của bà Trần Thúy L, bà Trần Thúy H và ông Hoàng Bé P cùng các giấy tờ, tài liệu có liên quan, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Trần Thúy H; giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Trần Thúy L, bà Trần Thúy H và ông Hoàng Bé P và các tài liệu khác có liên quan đến giao dịch,... Đối chiếu, kiểm tra thấy phù hợp theo quy định pháp luật nên tiến hành theo trình tự các bước quy định của Luật công chứng, các văn bản của Chính phủ, của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên – Môi trường và UBND tỉnh An Giang hướng dẫn thi hành Luật Công chứng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang, Văn phòng công chứng Tri Tôn đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Bé P, bà Trần Thúy H với bà Trần Thúy L vào ngày 11/02/2015, số 85, quyển số: 03/TP-/CC-SCC. Nay Văn phòng công chứng Tri Tôn không có ý kiến gì đối với sự thỏa thuận giữa bà Trần

Thúy L với bà Trần Thúy H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà L và vợ chồng bà H, ông P vào ngày 11/02/2015, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu trên theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo luật định, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà L, buộc bà H trả lại cho bà L số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng và số tiền vay 300.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng, do bà L không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng cũng như không yêu cầu tính lãi trên số tiền vay nên đề nghị không xem xét.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn – bà Trần Thúy L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà và bị đơn - bà Trần Thúy H, ông Hoàng Bé P vào ngày 11/02/2015; ông P bà H phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng và số tiền vay 300.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp giữa bà Trần Thúy L và bà Trần Thúy H, ông Hoàng Bé P là “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

[3] Bị đơn - ông Hoàng Bé P đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ hai lần, nhưng vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Tri Tôn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Nguyên đơn – bà Trần Thúy L và bị đơn – bà Trần Thúy H yêu cầu xét xử vắng mặt ông Hoàng Bé P và Văn phòng công chứng Tri Tôn theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ

luật tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt ông Hoàng Bé P và Văn phòng công chứng Tri Tôn.

Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kèm theo tài liệu, chứng cứ mà các đương sự đã cung cấp cho Tòa án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giấy nhận nợ thể hiện những nội dung chính sau: Giữa bà L và vợ chồng bà H, ông P có thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất lạc tại địa chỉ: xã Cô Tô, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang, do bà Trần Thúy H đứng tên sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 799055 (số vào sổ: CH 03414) và số BX 799056 (số vào sổ: CH 03415), do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2014; các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/02/2015, được công chứng tại Văn phòng công chứng Tri Tôn, giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng; ngoài ra, bà H còn hỏi vay bà L thêm nhiều lần với tổng số tiền là 300.000.000 đồng. Bị đơn - bà H thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn – bà L về việc thỏa thuận mua bán đất, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc công chứng hợp đồng, giá trị chuyển nhượng đất, việc thỏa thuận vay tiền, mục đích vay, thời hạn trả; bà L và bà H thống nhất đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên vào ngày 11/02/2015, đồng thời bà L và bà H thỏa thuận về việc bà L tự nguyện rút yêu cầu trách nhiệm của ông P đối với việc trả lại số tiền chuyển nhượng mà bà H và ông P đã nhận và số tiền bà H đã vay, bà L chỉ yêu cầu bà H trả lại cho bà số tiền 400.000.000 đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng và số tiền vay 300.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn – ông P đều không có mặt theo văn bản tố tụng, giấy triệu tập hợp lệ của Tòa án cũng như ý kiến bằng văn bản liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà L; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Tri Tôn không có ý kiến gì đối với yêu cầu của các đương sự trong vụ án. Căn cứ vào Điều 91, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng, nguyên đơn – bà L đã chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, bị đơn – ông P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Tri Tôn không có ý kiến phản đối, bị đơn – bà H thừa nhận tất cả những tình tiết, sự kiện và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn – bà L đưa ra. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng quy định tại các Điều 425, 471. 474, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005, chấp

nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Trần Thúy L, buộc bị đơn - bà Trần Thúy H chịu trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn – bà Trần Thúy L số tiền 400.000.000 đồng đã nhận khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền vay 300.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng, bà L không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng cũng như không yêu cầu tính lãi trên số tiền vay nên không xem xét.

[2] Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bị đơn – bà Trần Thúy H phải chịu án phí là: 300.000 đồng + 300.000.000 đồng x 5% = 15.300.000 đồng.

- Hoàn trả cho nguyên đơn – bà Trần Thúy L toàn bộ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 16.300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009632, ngày 08/11/2017.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 305, 425, 471, 474, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng khoản 6 Điều 19, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH124 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Trần Thúy L về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” đối với bị đơn – bà Trần Thúy H và ông Hoàng Bé P.

2. Buộc bị đơn – bà Trần Thúy H chịu trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn – bà Trần Thúy L số tiền 400.000.000 đồng đã nhận khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền vay 300.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với trách nhiệm của ông Hoàng Bé P về việc hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng và số tiền vay.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bị đơn – bà Trần Thúy H phải chịu án phí là: 300.000 đồng + 300.000.000 đồng x 5% = 15.300.000 đồng.

- Hoàn trả cho nguyên đơn – bà Trần Thúy L toàn bộ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 16.300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố G theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009632, ngày 08/11/2017.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND TP. Rạch Giá;
- Chi cục THA dân sự TP. Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Đức Luân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Lệ Nga

Mai Văn Bé Em

Đào Đức Luân