

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 77/2019/DS-ST

Ngày: 06/12/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng vay, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và chia tài sản chung

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Anh Việt**

2. Ông Nguyễn Phi Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày **03** tháng **12** năm 2019 và 06 tháng **12** năm 2019, tại Trụ sở tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2018/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2019/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 61/2019/QĐST-DS ngày 10/10/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 66/2019/QĐST-DS ngày 25/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 104/ QĐST-DS ngày 23/11/2019 giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Bích T1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 38, KI, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Hoàng T2, sinh năm

1977; Địa chỉ: 31A, đường P, phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long;

2/. Bị đơn: Phạm Thị M, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 93/1 khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Lệ U, sinh năm 1982;

3.2. Chị Quách Hải Y H, sinh ngày 10/4/2001;

Cùng địa chỉ: 93/1 khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Lệ U và chị Quách Hải Y H là bà Lôi Thị D, sinh năm 1959; Địa chỉ: số 259/10A, đường Phạm Hùng, Phường 9, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Nguyễn Trần Hoàng B, sinh ngày 26/8/2009; Cùng địa chỉ: 93/1 khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Người giám hộ là bà Nguyễn Thị Lệ U, sinh năm 1982 là mẹ của Bảo.

3.4. Bà Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 1985; là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Địa chỉ: tổ 11, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2017, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Thị Bích T1 ủy quyền cho ông Trần Hoàng T2 trình bày:

Đầu năm 2013, bà T1 có cho bà M vay tiền tổng cộng 03 lần (không nhớ ngày tháng cho vay, số tiền cho vay mỗi lần, chỉ nhớ cho vay tổng cộng 3 lần), không tính lãi suất, bà M hỏi vay để cất nhà, tổng cộng số tiền vốn vay là 387.500.000 đồng.

Đến ngày 15/11/2014, bà T1 và bà M cộng nợ vay và thống nhất số tiền vốn vay bà M còn nợ là 387.500.000 đồng. Bà M có viết biên nhận nội dung ghi “*Tôi Phạm Thị M có nợ Thủy 387.500.000 đồng. Ba Trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng. Bán nhà trả T1. Ngày 15/11/2014. Chị Phạm Thị M. Ký tên*”

Do thấy bà M viết như vậy sơ sài quá nên bà T1 viết thêm tờ biên nhận khác nội dung ghi “*Ngày 15 tháng 11 năm 2014. Tôi Phạm Thị Mến có mượn của chị Hồ Thị Bích T1 số tiền 387.500.000 đồng (Ba Trăm tám mươi bảy triệu năm trăm*

ngàn đồng) để cất nhà, tôi không có tiền để trả cho chị T1. Nay tôi hứa khi nào tôi bán nhà được thì sẽ trả hết số tiền tôi mượn của chị T1. Người mượn tiền” và yêu cầu bà M ký tên thì bà M đồng ý ký tên nội dung “Phạm Thị M. Ký tên”.

Sau khi vay, bà M không trả nợ như cam kết. Đến năm 2017, bà M đem nhà đất thế chấp vay tiền Ngân hàng và sau khi trả tiền Ngân hàng thì tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà cho chị H2 nhưng cũng không trả nợ cho bà T1, đến nay còn nợ 387.500.000 đồng. Do bà M chỉ có tài sản là căn nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích 72m² và đang thực hiện chuyển nhượng cho chị Hạnh vì vậy bà T1 yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa phần tài sản của bà M trong khối tài sản này để đảm bảo thi hành án, tại phiên tòa bà T1 thống nhất xác định phần tài sản của bà M là ½ trị giá tài sản nhà và đất nêu trên.

Nay bà Hồ Thị Bích T1 yêu cầu bà Phạm Thị M trả nợ vay tạm tính đến 10/10/2019 là 619.500.000 đồng (vốn vay : 387.500.000 đồng, lãi phát sinh từ ngày vay đến 10/10/2019 mỗi tháng 4.000.000 đồng). Yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/ QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án Huyện Châu Thành.

Bị đơn bà Phạm Thị M trình bày:

Năm 2013, bà M vay mượn tiền của bà T1 03 lần không nhớ ngày tháng, chỉ nhớ vốn vay tổng cộng: 211.900.000 đồng.

Đến ngày 24/10/2017 bà T1 lập bản “Chi tiết tiền chị M nợ” ghi tổng tiền nợ 387.500.000 đồng nhưng thực tế trong đó vốn vay chỉ có 211.900.000 đồng, còn lại là tiền lãi chưa đóng tổng cộng là 175.600.000 đồng.

Trong quá trình trả nợ từ năm 2013 đến nay, bà M và bà T1 có thỏa thuận là bà T1 đứng ra tham gia các phần hội do chị L, chị Kh, Hg –T làm chủ hội rồi bà T1 hốt hội đưa tiền hốt hội cho bà M mượn lại, sau đó bà M phải đưa tiền cho bà T1 đóng hội chết. Các chủ hội chỉ biết bà T1 là hội viên, không biết việc thỏa thuận giữa bà M và bà T1.

Theo bản “Chi tiết tiền chị M nợ” ngày 24/10/2014 mà bà M và bà T1 cùng ký tên thì bà M chỉ mượn các khoản sau:

- Số tiền 3.600.000 đồng, là tiền mượn ngày 12/6/2013.
- Số tiền 200.000.000 đồng, là tiền mượn nguyên chân hụi chót 10 triệu đồng của hụi Hg T, nhưng thực tế chị T1 chỉ đưa cho tôi tiền mặt là 150.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng là trừ vào tiền lãi chưa đóng.
- Số tiền 40.000.000 đồng, là tiền hốt hụi chót của phần hụi 2.000.000 đồng hốt chót được 40.000.000 đồng nhưng thực tế bà T1 chỉ đưa tôi tiền mặt là 27.800.000 đồng, còn lại 12.200.000 đồng là trừ vào tiền lãi.
- Số tiền 58.800.000 đồng, là tiền mượn hụi của L được 58.800.000 đồng nhưng thực tế bà T1 chỉ đưa tôi tiền mặt là 39.000.000 đồng, còn lại 19.800.000 đồng là tiền lãi.
- Số tiền 30.500.000 đồng là tiền mượn chiếc lắc vàng, thực tế bà T1 đưa cho tôi nhận chiếc lắc 1 lượng 05 ly vàng 18K nhưng 2 bên đều thống nhất giá trị chiếc lắc qui ra tiền là 30.500.000 đồng.

-Đối với nội dung ghi là mượn 50.000.000 đồng và số tiền lời 20.000.000 đồng phát sinh từ khoản vốn 50.000.000 đồng này là không đúng sự thật. Thực tế khoản tiền 20.000.000 đồng này bà T1 tự tính như thế nào tôi cũng không biết, tôi cũng không nợ số tiền 50.000.000 đồng.

Như vậy trong bản “Chi tiết tiền chị Mến nợ” bà T1 hủy lập ngày 24/10/2014 ghi tổng tiền bà M nợ 387.500.000 đồng nhưng thực tế bà M chỉ nhận nợ là : 3.600.000đồng+ 150.000.000đồng + 27.800.000đồng + 39.000.000đồng + 30.500.000đồng = 250.900.000đồng.

Bà M cho rằng khoản tiền 50.000.000 đồng bà không có mượn và các khoản tiền đã trả cho bà T1 đã được ghi vào phần cuối của tờ “Chi tiết tiền chị Mến nợ” bà T1 lập ngày 24/10/2014, do bà M ghi.

Bà M xác định: khoản nợ 387.500.000 đồng theo bản “Chi tiết chị M nợ” ngày 24/10/2014 do bà M nộp và bản “Chi tiết chị M nợ” ngày 15/11/2014 do bà T1 nộp, và khoản nợ 387.500.000 đồng theo giấy nợ 387.500.000 đồng ngày 15/11/2014 và biên nhận nợ mượn 387.500.000 đồng do bà T1 nộp là cùng xác nhận cho cùng 01 khoản nợ 387.500.000 đồng. Trong đó, vốn vay chỉ có 250.900.000 đồng, còn lại là tiền lãi chưa đóng.

Bà M có trả bà T1 các số tiền: ngày 09/02/2015 trả 9.000.000 đồng; ngày 09/5/2015 trả 1.500USD (quy đổi thành 33.000.000 đồng Việt Nam).

Nay bà M chỉ đồng ý trả cho bà T1 nợ vốn vay và lãi tổng cộng là 295.500.000 đồng theo bản “Chi tiết tiền chị M nợ” ngày 24/10/2014. Đề nghị không tính lãi do việc khởi kiện của bà T1 đã quá thời hiệu.

Đối với căn nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích 72m² bà M xác định là tài sản chung của bà M, bà U, chị Y H, thống nhất mỗi người có 1/3 giá trị tài sản nhà và đất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà Nguyễn Thị Hồng H2, bà M, bà U, chị Y H đã nhận của chị H2 tổng cộng 520.000.000 đồng nhưng chưa giao nhà và đất cho chị H2. Nay bà M đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà H2 nhưng có yêu cầu bà H2 trả thêm số tiền 700.000.000 đồng cho bà M, bà U, chị Y H. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng bà M đồng ý trả cho bà H2 số tiền 174.000.000 đồng (tương đương 1/3 giá trị hợp đồng) cùng với lãi phát sinh theo quy định pháp luật.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/ QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án Huyện Châu Thành bà M không khiếu nại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ U và chị Quách Hải Y H cùng ủy quyền cho bà Lôi Thị D trình bày :

Đối với căn nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích 72m² bà U và chị Y H cùng xác định là tài sản chung của bà M, bà U, chị Y H, thống nhất mỗi người có 1/3 giá trị tài sản nhà và đất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà Nguyễn Thị Hồng H2, bà M, bà U, chị Y H đã nhận của chị H2 tổng cộng 520.000.000 đồng nhưng chưa giao nhà và đất cho chị H2. Nay bà Uyên và chị Y Hoa đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà H2 nhưng có yêu cầu bà H2 trả thêm số tiền 700.000.000 đồng cho bà M, bà U, chị Y H . Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng bà Uyên và chị Y Hoa đồng ý trả cho bà H2 số tiền 346.000.000 đồng (tương đương 2/3 giá trị hợp đồng) cùng với lãi phát sinh theo quy định pháp luật.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/ QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án Huyện Châu Thành, bà U và Y H không khiếu nại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H2 trình bày: Chị H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích 72m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho Hộ bà Phạm Thị M theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 10/5/2018. Sau đó chị H2 đã giao đủ số tiền 520.000.000 đồng (500.000.000 đồng theo hợp đồng và 20.000.000 đồng giao riêng) cho hộ bà M nhưng chưa được nhận tài sản, do đó chị H2 đề nghị hộ bà M thực hiện thủ tục chuyển nhượng và giao tài sản cho chị H2 theo hợp đồng đã ký. Chị H2 tự nguyện trả thêm cho hộ bà M số tiền 700.000.000 đồng để hộ bà M thực hiện thủ tục chuyển nhượng và giao tài sản cho chị H2. Trường hợp, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng là 1/2 hoặc 1/3 diện tích đất và nhà thì bà H2 cũng đồng ý tự nguyện trả thêm theo tỷ lệ tương ứng của số tiền 700.000.000 đồng.

Nếu hộ bà M không thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà Phạm Thị M, chị Nguyễn Thị Lệ U, chị Quách Hải Y H liên đới trả số tiền 650.000.000 đồng cho chị H2 do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/ QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án Huyện Châu Thành bà H2 không khiếu nại, nhưng có ý kiến xin được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án đã cơ bản thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng như những người tham gia tố tụng nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình được Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản liên quan quy định nên về hình thức tố tụng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành thấy đảm bảo đủ điều kiện và hợp

pháp. Riêng đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành theo Giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 là vi phạm quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả nợ vay, đối với yêu cầu tính lãi đề nghị điều chỉnh mức lãi suất theo quy định pháp luật là 0,83%/tháng. Đề nghị chấp nhận đối với yêu cầu chia tài sản chung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Uyên, xác định bà M, bà U, chị Y H, mỗi người có 1/3 giá trị tài sản nhà và đất. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu chuyển nhượng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H2, chấp nhận sự tự nguyện của chị H2 về việc trả thêm cho bà M, bà U, chị Y H số tiền 700.000.000 đồng.

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 và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng dân sự:

Căn cứ vào Đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2018 bà Hồ Thị Bích T1 tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản đối với bà Phạm Thị M. Xác định bà Hồ Thị Bích T1 là nguyên đơn, bà Phạm Thị M là bị đơn; Căn cứ đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Lệ U tranh chấp chia tài sản chung với bà Phạm Thị M, và đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hồng H2 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị M, bà Nguyễn Thị Lệ U; xác định bà Nguyễn Thị Lệ U và bà Nguyễn Thị Hồng H2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Các quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 1, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều cư trú tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, tài sản tranh chấp tọa lạc tại thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn bà Bà Hồ Thị Bích T1 yêu cầu bà Phạm Thị M trả nợ vay tạm tính đến 10/10/2019 là 619.500.000 đồng (vốn vay : 387.500.000 đồng, lãi phát sinh từ ngày vay đến 10/10/2019 mỗi tháng 4.000.000 đồng). Căn cứ bà T1 đưa ra là biên nhận nợ mượn 387.500.000 đồng ngày 15/11/2014. Do bà M không thừa nhận có ký tên vào biên nhận này nên bà T1 yêu cầu trung cầu giám định. Sau khi có Kết luận giám định xác định chữ ký trong biên nhận ngày 15/11/2014 là của bà M, thì bà M cũng không yêu cầu trung cầu giám định lại. Trên thực tế giữa hai bên có lập nhiều giấy viết tay và đánh máy gồm:

- Bản “Chi tiết chi M nợ” ngày 15/11/2014 (bà T1 giữ) : bà M xác nhận có ký tên vào biên bản này;

- Bản “Chi tiết chi Mến nợ” ngày 24/10/2014 (bà M giữ), bà M xác nhận bà M ký và tự viết thêm vào phần dưới, nhưng không đưa cho bà T1 xem (BL 51, 51). Bà T1 không thừa nhận nội dung phần bà M viết thêm vào bản chi tiết nợ này.

Vì vậy việc bà M yêu cầu trừ lại số tiền 50.000.000 đồng mà bà không có mượn và số tiền bà đã trả cho bà T1 (9.000.000 đồng và 33.000.000 đồng) theo nội dung ghi bổ sung trong bản “Chi tiết chi M nợ” ngày 24/10/2014 là không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy có thể xác định bà M có nợ bà T1 số tiền là 387.500.000 đồng, từ khi làm biên nhận nợ ngày 15/11/2014 đến nay bà M chưa trả vốn và lãi cho bà T1.

Xét lời trình bày quá trình trả nợ của bà M là có trả nợ nhiều lần cho bà T1 nhưng không được bà T1 thừa nhận và bà M cũng không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc có trả nợ của mình. Do đó không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu bà.

Xét yêu cầu xem xét thời hiệu khởi kiện của bà M, Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy nợ 387.500.000 đồng ngày 15/11/2014, biên nhận nợ mượn 387.500.000 đồng ngày 15/11/2014 đều không ghi lãi suất và thời hạn trả nợ, chỉ ghi điều kiện: khi nào bà M bán nhà thì trả nợ. Các đương sự cũng không xác định được thời hạn trả nợ, do đó đây là hợp đồng không xác định thời hạn, vì vậy tranh chấp của bà T1 là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định.

Từ khi vay tiền đến nay bà M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định tại khoản 1 Điều 474 của Bộ Luật dân sự. Nên buộc bà M phải trả nợ gốc và lãi theo pháp luật cho bà T1 là đúng pháp luật, cụ thể:

Thời gian trả lãi kể từ ngày 15/11/2014 đến ngày 10/10/2019 là 58 tháng 25 ngày, tương đương 58,8 tháng. Do không xác định rõ lãi suất nên áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, mức lãi suất được tính là 10%/ năm = 0,83%/tháng.

Như vậy, tiền lãi sẽ là $387.500.000đ \times 58,8 \text{ tháng} \times 0,83\%/tháng = 189.115.500 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền bà M phải trả cho bà T1 là $387.500.000đ + 189.115.500 đ = 576.615.500 \text{ đồng}$.

Theo đơn yêu cầu độc lập chị U yêu cầu Tòa án phân chia tài sản thuộc sở hữu chung là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m² là tài sản chung của bà M, bà U, chị Y H, thống nhất mỗi người có 1/3 giá trị tài sản.

Xét yêu cầu phân chia tài sản thuộc sở hữu chung là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ công văn 2484/UBND-NC ngày 13/7/2018 của UBND Huyện và xác nhận ngày 08/6/2018 của Công an thị trấn Cái Tàu Hạ thì vào ngày 13/5/2013 thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m² được Nhà nước giao đất tái định cư cho hộ Bà Phạm Thị M sử dụng và các thành viên trong hộ tại thời điểm từ 2013 đến nay gồm 04 nhân khẩu: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1959; bà Nguyễn Thị Lệ U, sinh năm 1982; chị Quách Hải Y H, sinh ngày 10/4/2001 và em Nguyễn Trần Hoàng B, sinh ngày 16/8/2009. Từ ngày 05/7/2013 UBND cấp đổi bổ sung quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất.

Như vậy có thể xác định được thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m² được giao cho hộ Bà Phạm Thị M sử dụng vào ngày 13/5/2013, thời điểm giao hộ bà M có 04 người gồm: bà M, bà U, chị Y H và cháu Hoàng B, như vậy chỉ có bà M và chị U là thành viên đã thành niên, còn chị Y Hoa mới 12 tuổi, cháu Hoàng B mới 04 tuổi. Đến ngày 05/7/2013 UBND cấp đổi bổ sung quyền sở hữu nhà và tài

sản gắn liền với đất, tại phiên tòa đại diện ủy quyền của Y H có trình bày là Y Hoa có đóng góp 500 triệu đồng nhưng không có chứng cứ hay giấy tờ gì có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận, do đó Hoàng B và Y H không có công sức đóng góp đối với quyền sở hữu nhà.

Như vậy quyền tài sản đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m² là của những thành viên gồm bà Phạm Thị M, bà Nguyễn Thị Lệ U mỗi người có ½ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m². Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Châu Thành ngày 10/5/2018 số công chứng số 1552, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Nguyễn Thị Hồng H2 với Hộ bà Phạm Thị M. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị H2 xác định đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho hộ bà M theo hợp đồng đã ký và có giao thêm 20.000.000 đồng nhưng chưa nhận tài sản. Phía bà M, bà Uyên và chị Y Hoa thừa nhận đã nhận của chị H2 tổng cộng 520.000.000 đồng đúng như chị H2 trình bày nhưng hiện vẫn chưa giao nhà và đất cho chị H2. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Nguyễn Thị Hồng H2 với Hộ bà Phạm Thị M được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, tuy nhiên theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự và Điều 95 của Luật đất đai thì hợp đồng này vẫn chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Mặt khác, ngày 14/5/2018 Tòa án đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với ½ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m² để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án của bà M. Tại phiên tòa bà M xác định ngoài phần tài sản trong khối tài sản chung này thì bà không còn tài sản nào khác, do đó nếu chấp nhận cho bà M thực hiện chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trong khối tài sản chung của hộ bà M tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m² thì sẽ không đảm bảo được nghĩa vụ thi hành án của bà M. Từ những căn cứ như trên, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m² giữa chị Nguyễn Thị Hồng H2 với Hộ bà Phạm Thị M. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m², có công chứng tại Văn phòng công chứng Châu Thành ngày 10/5/2018 số công chứng số 1552, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Nguyễn Thị Hồng H2 với Hộ bà Phạm Thị M bị vô hiệu một phần đối với phần chuyển nhượng của bà Phạm Thị M. Do phần phần chuyển nhượng của bà Phạm Thị M cho chị H2 bị vô hiệu nên bà M có trách nhiệm hoàn trả tiền cho chị H2 tương ứng với phần bị vô hiệu. Tại buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa chị H2 chỉ yêu cầu Hộ bà Phạm Thị M trả số tiền 650.000.000 đồng nếu không thực hiện được hợp đồng, mà tại phiên tòa bà T1, bà M, bà U, chị H2, chị Y H cùng thống nhất nhà và đất tranh chấp có giá theo thị trường là 1.350.000.000 đồng. Như vậy yêu cầu của chị H2 là có lợi cho bị đơn và cũng không gây thiệt hại cho đương sự khác vì vậy Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận. Như vậy bà M có nghĩa vụ trả cho chị H2 số tiền $\frac{1}{2} \times 650.000.000$ đồng = 325.000.000 đồng. (Bao gồm $\frac{1}{2}$ tiền nhận chuyển nhượng và $\frac{1}{2}$ thiệt hại do chênh lệch giá đất tăng.)

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” Phong tỏa $\frac{1}{2}$ nhà đất cấp cho Hộ bà Phạm Thị M các đương sự không khiếu nại, không có ý kiến gì khác nên Hội đồng xét xử tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là phù hợp với nội dung vụ án nên có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 26 của 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.

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, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ Điều 474, 477 Bộ luật Dân sự 2005;
- Căn cứ các Điều 161, 357, 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 95 của Luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 91, Điều 93, Điều 96 của Luật Nhà ở;
- Căn cứ 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;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Bích T1. Buộc bà Phạm Thị M trả cho bà T1 số tiền còn nợ tổng cộng là 576.615.500 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Lệ U. Xác định bà Phạm Thị M và bà Nguyễn Thị Lệ U mỗi người được $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho Hộ bà Phạm Thị M.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Hồng H2 về việc yêu cầu hộ bà Phạm Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 72m².

3.1. Tuyên bố $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, cấp cho Hộ bà Phạm Thị M theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Châu Thành ngày 10/5/2018 số công chứng số 1552, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Hồng H2 và Hộ bà Phạm Thị M là vô hiệu.

3.2. Buộc bà Phạm Thị M trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H2 số tiền 325.000.000 đồng.

3.3 Bà Nguyễn Thị Hồng H2 được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất và nhà tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Hồng H2, bà H2 trả thêm 350.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Lệ U, để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 22.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án Huyện Châu Thành.

6. Về án phí:

Bà Hồ Thị Bích T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận là 2.125.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí bà T1 đã nộp 12.070.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 10789 ngày 01/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành được trừ vào án phí phải nộp, như vậy bà Hồ Thị Bích T1 được nhận lại 9.945.000 đồng.

Bà Phạm Thị M là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hồng H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận theo mức không có giá ngạch là 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí bà H2 đã nộp 14.100.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0000012 ngày 25/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành được trừ vào án phí phải nộp, như vậy bà H2 được nhận lại 13.800.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Lệ U, chị Quách Hải Y H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận theo mức không có giá ngạch

mỗi người là 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí bà Uyên đã nộp 13.700.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 03304 ngày 09/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành được trừ vào án phí phải nộp, như vậy bà Nguyễn Thị Lệ U được nhận lại 13.400.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định chữ viết, chữ ký bà Hồ Thị Bích T1 đã nộp là 2.025.000 đồng, do kết quả giám định chứng minh yêu cầu của bà T1 có căn cứ nên bà M phải chịu chi phí giám định. Do bà T1 đã nộp phí giám định nên bà M có nghĩa vụ hoàn trả bà T1 số tiền 2.025.000 đồng

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, 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.

7. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.^(p)

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Phong

