TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG

Bản án số: 02/2021/DS- ST
Ngày: 13 - 01 -2021.
V/v "Kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Phong –** Thẩm phán.
- Các Hội thẩm nhân dân:
- Bà **Nguyễn Thị Duyên.**
- Ông **Phạm Đức Minh.**
- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hà** – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 13 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 53/2020/TLST- DS ngày 12 tháng 5 năm 2020 về "*Kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Thu M** , sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ 22, thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Hồ Thị P** , sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 161 A, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc Sơn, Bảo Lộc, Lâm Đồng.

(Có mặt).

Bị đơn: Bà **Ka L ,** Sinh năm 1972

Địa chỉ: Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Đỗ Văn B**, Sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 1367A, đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Phú, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 03-3-2020 cùng những yêu cầu thay đổi bổ sung của nguyên đơn thể hiện:

Bà Minh nhiều lần cho bà Ka L vay tiền và chơi huê với nhau, tính đến ngày 20/6/2010 bà Ka L nợ bà Minh số tiền nợ gốc là 115.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 25/02/2011 và Minh tiếp tục cho bà Ka L vay thêm 90.000.000 đồng và hai bên chốt nợ thành giấy mượn tiền đề ngày 25/02/2011, khi chốt nợ hai bên thỏa thuận thời gian trả nợ là 12 tháng, lãi suất thỏa thuận, bà Minh khẳng định chữ kí chỗ người mượn tiền là của bà Ka L . Tới hạn bà đã đòi nhiều lần nhưng bà Ka L đều nói chờ bán đất mới có tiền trả. Đến năm 2015 bà Ka L chuyển nhượng cho bà diện tích đất thổ cư 5m x 45 m=225m2 tại thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng với số tiền 150.000.000 đồng và hứa sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Minh nhưng đến nay bà Ka L cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả tiền cho bà Minh.

Do vậy bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Ka L phải trả cho bà số tiền nợ 55.000.000đồng + Lãi suất theo quy định và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư 5m x 45m=225m2 tại thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng theo giấy viết tay đề ngày 03/2/2015.

Đến ngày 05-8-2020 bà Minh có đơn khởi kiện bổ sung. Bà Minh yêu cầu bà Ka L có trách nhiệm trả nợ khoản tiền vay ngày 25/02/2011 là 205.000.000 đồng với lãi suất là 0.83%/ tháng tính từ ngày 25/02/2011 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Bà Minh đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đề ngày 03/02/2015 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ý kiến của bị đơn: Vào năm 2010 bà Ka L có chơi huê của bà Minh. Bà Minh làm chủ huê nên do bà Minh ghi chép. Theo bảng kê của bà Minh giao cho bà L , tính đến ngày 30/5/2010 bà Ka L phải trả cho bà Minh 100.000.000 đồng trong đó gồm tiền lãi của huê, tiền huê chết. Đến ngày 20/6/2010 bà L phải trả cho bà Minh số tiền 115.000.000 đồng (tăng từ 100.000.000 đồng lên 115.000.000 đồng). Bà Minh yêu cầu bà Ka L ghi kí nhận nợ " Ka L nợ chị Minh 115.000.000 đồng" và kí tên. Đồng thời bà Minh tự ghi phía dưới " Minh chia ra tính lãi làm 2 đợt: đợt 1 (10/ hàng tháng) 50.000.000 đồng, đợt 2 (25 hàng tháng) 65.000.000 đồng".

Tiếp đó bà Minh tự tính, tự kê và cộng dồn lên đến ngày 25/02/2011 nợ là 205.000.000 đồng, bà Minh yêu cầu bà Ka L phải ghi và kí giấy mượn tiền. Từ số tiền 115.000.000 đồng ngày 20/6/2010 đến ngày 25/02/2011 bà Minh tính lãi suất bao nhiêu phần trăm thì bà Ka L không biết, việc tính lãi do bà Minh tự tính, bà L khẳng định ngày 25/02/2011 bà không vay số tiền 205.000.000 đồng của bà Minh. Đến năm 2015 do bà không trả tiền bà Minh tiếp tục yêu cầu bà kí ghi rõ họ tên vào giấy sang nhượng lô đất thổ cư diện tích là ngang 5m, dài 45m= 225m2 tại thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng với giá tiền 150.000.000 đồng để cấn trừ

vào số nợ 205.000.000 đồng, trong khoảng thời gian từ 20/6/2010 đến nay bà Ka L đã trả tiền cho bà Minh nhiều lần (không ghi giấy biên nhận nhưng có người làm chứng) cụ thể như sau:

Lần 1: từ năm 2011- 2012 bà Ka L trả 15.000.000 đồng bằng việc bà Ka L mượn của bà Đoàn Thị L trú tại thôn 1, Lộc Bảo, Bảo Lâm, Lâm Đồng, khi giao tiền có mặt bà Đoàn Thị L làm chứng.

Lần 2: bà Ka L trả cho bà Minh số tiền 7.000.000 đồng bằng việc nhận tiền đền bù có bà Trần Thị Hạnh trú tại thôn 1, xã Lộc Bảo, Bảo Lâm, Lâm Đồng làm chứng.

Lần 3: bà Ka L trả cho bà Minh số tiền 15.000.000 đồng mượn tiền bà Minh Phòng giáo dục trả tại nhà bà Minh, có bà Hạnh và chị Đoàn Thị L làm chứng.

Lần 4: bà Ka L trả cho bà Minh số tiền 15.000.000 đồng, bán đất mua chung.

Lần 5: bà Ka L trả cho bà Minh số tiền 10.000.000 đồng trả tại quán cà phê Điểm Hẹn Bảo Lâm, có bà Ka Lòng, trú tại Thôn 1, Lộc Bảo, Bảo Lâm, Lâm Đồng và ông K' Huy trú tại thôn 1, Lộc Bảo, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

Lần 6: Bà Ka L trả cho bà Minh số tiền 32.000.000 đồng, bằng việc chơi huê 1 triệu/ tháng do bà Minh làm chủ huê bắt đầu từ tháng 4/2017. Việc chơi huê này có bà Trần Thị Hạnh và bà Ka Lòng làm chứng.

Tổng cộng bà Ka L trả cho bà Minh số tiền 94.000.000 đồng, bà Ka L đồng ý chốt lại số nợ với bà Minh ngày 20/6/2010 bà Ka L nợ bà Minh 115.000.000 đồng, bà L yêu cầu cấn trừ số tiền nợ trên vào số tiền đã trả cho bà Minh là 94.000.000 đồng, bà Ka L khẳng định không vay số tiền 205.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 25/02/2011.

Đến ngày 25-5-2020 bà Ka L có đơn yêu cầu phản tố bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 03/2/2015 vì bà không bán đất cho bà Minh. Bà đồng ý trả cho bà Minh số tiền còn lại là 21.000.000 đồng.

Sau khi bà Minh có đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 05-8-2020 thì bà Ka L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đề ngày 03/02/2015 và không yêu cầu giải quyết hậu quả về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Minh yêu cầu bà Ka L trả nợ số tiền 205.000.000 đồng ngày 25/02/2011 bà Ka L không đồng ý chỉ đồng ý trả cho bà Minh số tiền 21.000.000 đồng, không trả lãi suất phát sinh.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 03/2/2015 và đề nghị Tòa án buộc bà Ka L phải 205.000.000 đồng tiền nợ gốc và 175.254.500 đồng tiền lãi (Yêu cầu 103 tháng tiền lãi với lãi suất 0,83%/tháng).

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên.

Sau khi Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi

thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu M về việc *"Kiện đòi tài sản"* với bà Ka L .

Buộc bà Ka L phải có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Thu M số tiền 205.000.000đồng. Bác yêu cầu tính lãi của bà Minh

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Võ Thị Thu M với bà Ka L về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đề ngày 03/02/2015 giữa bà Ka L với bà Minh.

Về án phí : Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Minh và bà Ka L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Minh làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Ka L phải trả cho bà Minh 205.000.000 đồng tiền nợ gốc và 175.254.500 đồng tiền lãi, Bị đơn bà Ka L cho rằng không vay của bà Minh số tiền như bà Minh trình bày mà vào năm 2010 bà Ka L có chơi huê của bà Minh. Tính đến ngày 30/5/2010 bà Ka L phải trả cho bà Minh 100.000.000 đồng trong đó gồm tiền lãi của huê, tiền huê chết đến ngày 20/6/2010 bà Ka L phải trả cho bà Minh số tiền 115.000.000đồng, từ đó đến nay bà Ka L đã trả cho bà Minh 94.000.000đồng, chỉ còn nợ lại 21.000.000đồng.

[2] Lời trình bày trên của bà Minh là có căn cứ và đúng pháp luật vì bà Minh xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và đúng pháp luật đó là giấy mượn tiền đề ngày 25/02/2011 do bà Minh cung cấp thể hiện bà Ka L có mượn của bà Minh số tiền 205.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận, thời hạn vay là 12 tháng, có chữ ký của bà Ka L . Bà Ka L cho rằng bà không mượn của bà Minh số tiền nêu trên nhưng bà không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, bà Ka L thừa nhận có chơi huê với bà Minh nên nợ 115.000.000đồng đã trả 94.000.000đ khi trả không có giấy tờ gì nhưng có bà Ka Lòng, Trần Thị Hạnh và bà Đoàn Thị L làm chứng, qua xách minh tại chính quyền đia P thì bà Đoàn Thị L hiện không ở tại địa P đi đâu chính quyền địa P không biết, còn bà Hạnh cho rằng việc vay mượn tiền giữa bà Minh và Ka L như thế nào bà không biết có một lần bà Ka L mượn tiền của bà để đóng tiền huê cho bà Minh trừ nợ dần, việc đưa tiền cho bà Minh bà không chứng kiến và một lần bà Ka L nhận tiền đền bù đưa cho bà Minh, số tiền đưa cho bà Minh là trả nợ hay làm gì bà cũng không rõ. Bà Ka Lòng trình bày có chứng kiến bà Ka L đưa tiền cho bà Minh 02 lần với số tiền là 10.000.000đồng mỗi lần 5.000.000đồng bà nghe nói là bà Ka L

trả nợ cho bà Minh còn việc vay nợ hay huê hụi giữa bà Ka L và bà Minh như thế nào bà không biết, việc trả tiền trên vào khoản nợ gốc hay nợ lãi bà cũng không biết. Lời trình bày trên của bà Ka Lòng và bà Hạnh không rõ ràng, cụ thể nên không thể xem là chứng cứ chứng minh cho việc trả nợ của bà Ka L .

[3]Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự 2004 quy định thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự là 02 năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức, lợi ích công cộng, lợi ích của nhà nước bị xâm phạm. Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là 02 năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm. Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do trong thời hạn mà pháp luật quy định bà Minh không khởi kiện nên Tòa án xác định đây là vụ án Kiện đòi tài sản theo quy định tại Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015, nên cần buộc bà Ka L phải trả cho bà Minh số tiền gốc là 205.000.000đồng, đối với phần tính lãi theo yêu cầu của bà Minh là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Do không trả được nợ cho bà Minh nên ngày 03/02/2015 bà Ka L chuyển nhượng cho bà Minh diện tích đất thổ cư 5m x 45m=225m2 tại thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng với số tiền 150.000.000đồng để cấn trừ nợ mặc dù có viết giấy chuyển nhượng đất nhưng bà Ka L chưa giao đất cho bà Minh, bà Minh chưa tác động gì đến đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Minh và bà Ka L thống nhất đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đề ngày 03/02/2015 và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên căn cứ vào các Điều 122; Điều 127; Điều 137; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 502; Điều 503; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

cần công nhận sự thỏa thuận này.

[5] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 bà Ka L phải trả cho bà Minh số tiền 205.000.000 đồng nên bà bà Ka L phải nộp 10.250.000 đồng án phí DSST (205.000.000 đồng x 5% = 10.250.000 đồng).

Do bà Minh yêu cầu tính lãi không được chấp nhận nên bà Minh phải chịu án phí DSST trên phần yêu cầu tính lãi bị bác là 8.762.725 đồng (175.254.500 đồng x 5% = 8.762.725 đồng).

Do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Minh và bà Ka L được Tòa án chấp nhận nên bà Minh phải chịu 150.000đồng án phí DSST và bà Ka L phải chịu 150.000đồng án phí DSST.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 122; Điều 127; Điều 137; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sư năm 2005, Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 502; Điều 503; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

1/ Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà **Võ Thị Thu M** về việc *"Kiện đòi tài sản"* với bà **Ka L .**

Buộc bà Ka L phải có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Thu M số tiền 205.000.000 (Hai trăm lẽ năm triệu) đồng.

2/ Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Võ Thị Thu M với bà Ka L về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đề ngày 03/02/2015 giữa bà Võ Thị Thu M với bà Ka L .

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/**Về án phí**: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Buộc bà Ka L phải nộp tổng cộng 10.400.000 đồng án phí DSST. Được trừ vào số tiền 2.650.000 đồng bà Ka L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0019758 ngày 03/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Bà Ka L còn phải nộp 7.750.000 đồng.

Buộc bà Võ Thị Thu M phải nộp tổng cộng 8. 912.725 đồng án phí DSST. Được trừ vào số tiền 9.806.125 đồng bà Minh đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0019640 ngày 12/5/2020 và biên lai thu tiền số 0019810 ngày 13/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả lại cho bà Minh 893.400 đồng.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

"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; Điều 7, 7a, 7b và Điều 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 HỘI THẨM NHÂN DÂN	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thị Duyên Phạm Đức Minh	**Nguyễn Đình Phong**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đình Phong