

Bản án số: 206 /2024/ DS-ST

Ngày: 15 - 7 - 2024

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **NGUYỄN PHƯỚC TƯỜNG**

2. Ông **QUÁCH T1 SƠN**

- Thư ký phiên tòa: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên
tòa: Bà **NGUYỄN VÕ LIÊN ANH** – Kiểm sát viên.

Trong các 15 tháng 7 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 777/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị R**, sinh năm 1944

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Đại diện ủy quyền: Ông **Trương Văn T**, sinh năm 1975(có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Bị đơn: Ông **Lê Minh T1**, sinh năm 1971(có mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang

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

3.1. Ông **Trương Văn V**, sinh năm 1986(xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1975(vắng mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà **Trương Phương N**, sinh năm 1972(xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai nguyên đơn bà Phạm Thị R trình bày:** Bà đứng tên thửa đất số 25, diện tích 117 m² tại ấp Đ, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trên đất có 01 căn nhà do bà và con gái Trương Phương N sinh sống để buôn bán. Tháng 4/2020 âm lịch do cần tiền sử dụng nên bà lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và căn nhà cho ông Lê Minh T1 với giá 1.200.000.000đồng và có thỏa thuận với ông T1 thuê lại căn nhà (không lấy tiền thuê) để buôn bán, khi nào có tiền chuộc lại ông T1 sẽ cho chuộc.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T1 có cho chị N thuê nhà. Ông T1 đưa trước 600.000.000đồng, số tiền còn lại thanh toán làm 02 đợt vào ngày 25/10/2020 âm lịch đưa 200.000.000đồng, ngày 25/02/2021 âm lịch đưa 400.000.000đồng. Tuy nhiên, ông không thực hiện. Tại biên bản hòa giải ngày 29/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã B ông T1 hứa trả bà 600.000.000đồng và hỗ trợ thêm 200.000.000đồng. Từ khi kết thúc hòa giải ông T1 cũng không thực hiện. Bà yêu cầu ông T1 trả 800.000.000đồng, làm 01 lần khi Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, ông T- đại diện ủy quyền nguyên đơn yêu cầu ông T1 trả tổng cộng 800.000.000đồng, mỗi tháng trả 100.000.000đồng.

- **Bị đơn ông Lê Minh T1 tại biên bản ghi lời khai trình bày:** Ông có mua căn nhà gắn liền thửa đất số 25, tờ bản đồ MDTC10, diện tích 117m² tại ấp Đ, xã B với giá 1.200.000.000đồng của bà R. Ông đã đưa trước 600.000.000đồng nhưng phía bà R yêu cầu đưa thêm 200.000.000 đồng là 800.000.000đồng làm 01 lần mới chịu nhận. Hiện tại căn nhà và thửa đất ông đã bán cho bà Nguyễn Thị Kim L(đã sang tên chuyển quyền xong), con bà R còn đang ở nên hàng tháng ông phải trả 5.000.000đồng cho chủ nhà mới. Ông chỉ đồng ý trả cho bà R 600.000.000đồng nhưng xin 02 tháng trả 100.000.000đồng, bắt đầu trả từ ngày 20/7/2024. Sau khi trả xong thì bà R giao nhà cho ông, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa, ông T1 đồng ý trả cho bà R 600.000.000 đồng tiền mua nhà còn thiếu và hỗ trợ thêm 100.000.000đồng. Tổng cộng là 700.000.000đồng, 02 tháng ông sẽ trả 100.000.000đồng đến khi hết tiền, việc giao nhà ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Văn V trình bày:** Ông và bà R là mẹ con, ông và bà R có làm giấy tay sang nhượng cho ông T1 căn nhà và thửa đất 25. Ông T1 hứa bù lỗ thêm 200.000.000đồng, giấy sang nhượng do ông T1 viết, có ông, bà R, ông T1, bà L ký tên. Ông và R đã giao giấy đất, hợp đồng mua bán cho ông T1, bà L làm thủ tục sang tên. Ông thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà R. Đồng ý việc bà R kiện ông T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Phương N trình bày:
Khi ông T1 mua nhà đất của mẹ bà có cam kết sẽ tìm chỗ cho bà thuê trong thời gian 02 năm và đóng tiền nhà 01 năm, còn 01 năm tiền nhà bà tự lo. Ông T1 thuê nhà của ai bà không quan tâm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L không có lời trình bày.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ đúng qui định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông T1 trả cho bà R 600.000.000đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất còn thiếu và 100.000.000đồng tiền hỗ trợ thêm cho bà R. Không chấp nhận việc bà R yêu cầu ông T1 trả thêm 100.000.000đồng tiền hỗ trợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn nợ. Do đó xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo qui định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện C theo qui định tại điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Sự vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Văn V, Trương Phương N có đơn xin giải quyết vắng mặt; đối với bà Lê Thị L dù được triệu tập xét xử lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà.

[1.4] Về sự thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 800.000.000đồng cho trả mỗi tháng 100.000.000 đồng. Xét thấy đây là quyền tự định đoạt của đương sự phù hợp điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên ghi nhận.

[2] Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Lê Minh T1 thừa nhận năm 2020 bà R có chuyển nhượng cho ông căn nhà gắn liền với thửa đất số 25, tờ bản đồ MDTC10, diện tích 117m² tại ấp Đ, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 1.200.000.000đồng. Hai bên đã làm thủ tục chuyển quyền sang tên xong nhưng ông mới trả được 600.000.000đồng, còn nợ lại

600.000.000đồng. Tại biên bản hòa giải 29/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã B ông hứa trả bà R 600.000.000đồng và hỗ trợ thêm 200.000.000đồng. Xét lời thừa nhận của ông T1 là tình tiết không cần chứng minh theo điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông T1 cũng đồng ý trả cho bà R 600.000.000đồng tiền chuyển nhượng còn thiếu là như yêu cầu khởi kiện của bà nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với số tiền 200.000.000đồng ông T1 hứa hỗ trợ thêm tại biên bản hòa giải 29/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã B. Xét thấy, đây là số tiền hỗ trợ không phải là tiền nợ của ông T1 thiếu bà R. Hơn nữa trong suốt thời gian từ khi nhận chuyển nhượng nhà đất của bà R đến nay, ông T1 đã trả tiền thuê nhà thay cho bà N mỗi tháng 5.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông đồng ý hỗ trợ thêm 100.000.000đồng là phù hợp nên ghi nhận.

Đối với việc các bên không thỏa thuận được thời gian trả nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Các bên có quyền thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án. Do đó Hội đồng xét xử buộc ông T1 trả cho bà R tổng cộng là 700.000.000đồng là phù hợp qui định pháp luật.

[3] Về án phí: Ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Bà R được miễn án phí theo qui định tại 12 Nghị 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

[4] Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, 440, 468, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị R.
Buộc ông Lê Minh T1 trả cho Phạm Thị R số tiền 700.000.000đồng.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị R yêu cầu ông Lê Minh T1 trả thêm 100.000.000đồng.
3. Về án phí: ông Lê Minh T1 phải chịu 32.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

3.1. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui

định tại các Điều 6,7 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.

4. Về thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Rêng người vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

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

TRẦN TÚ ANH

