

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày: 20-5-2021

V/v tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản,  
Hợp đồng đặt cọc và Thực hiện nghĩa vụ do  
người chết để lại”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Kiêm Quang.

Bà Nguyễn Thị Đầu.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2018/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng đặt cọc và Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Dương Thị Kim L1, sinh năm 1972 (theo Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2018) (có mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Kim K, sinh năm 1960 (vắng mặt);

2. Anh Trần Anh T, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Chị Nguyễn Thị Mai T1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Dương Thị Kim L1, sinh năm 1972 (theo Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2018) (có mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1952, chết ngày 01/5/2017;

Nơi thường trú: Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C:* Chị Trần Ngọc H, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Hoa Kỳ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, có người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Thị Kim L1 trình bày:* Vào ngày 26/11/2015, bà Nguyễn Thị L có cho vợ chồng bà Nguyễn Kim K, ông Trần Văn C mượn số tiền 100.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất, thời hạn mượn 12 tháng, có biên nhận nợ nhưng cho đến nay bà K và ông C chưa trả tiền cho bà L. Trong biên nhận nợ thể hiện “*Tài sản thế chấp: một cái bằng khoán nhà, nếu sai lời tôi thế chấp hai công đất giá 200.000.000 đồng*” nhưng thực tế bà L không có nhận chủ quyền nhà hoặc chủ quyền đất của bà K, ông C.

Ngoài ra, vào ngày 09/02/2017, giữa bà Nguyễn Thị L với ông Trần Văn C và bà Nguyễn Kim K có ký kết một văn bản thỏa thuận đặt cọc với nội dung: Bên nhận đặt cọc là bà K, ông C và anh T có nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng của bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị L để chuyển nhượng 02 thửa đất của bà K, ông C và anh T tại Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang gồm:

+ Thửa đất số 1671, tờ bản đồ 02, diện tích 1.038m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820502 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Nguyễn Kim K ngày 30/11/1999.

+ Thửa đất số 1334, tờ bản đồ 02, diện tích 962m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn C ngày 12/02/1998.

Đến ngày 18/4/2017, hai bên thỏa thuận bà K, ông C chuyển nhượng cho bà L diện tích 3.500m<sup>2</sup> tại 02 thửa đất nêu trên với số tiền chuyển nhượng bổ sung là 200.000.000 đồng. Bà K, ông C có nhận thêm của bà L 200.000.000 đồng theo biên nhận ngày 18/4/2017 do ông C, bà K ký tên, con gái bà L là Nguyễn Thị Mai T1 thay bà L giao tiền.

Như vậy, từ giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên, bà K, ông C và anh T đã nhận của bà L tổng cộng 600.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền hai bên có tiến hành đo đạc và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng V, tuy nhiên hợp đồng chưa được công chứng thì ông C chết, nên Văn phòng Công chứng không giao hợp đồng chuyển nhượng cho bà L để bà L hoàn tất thủ tục và từ đó đến nay bên chuyển nhượng không hợp tác làm

thủ tục giấy tờ, cũng không giao đất cho bà L quản lý sử dụng, từ đó phát sinh tranh chấp.

Ngày 07/7/2017, bà L nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng 3.500m<sup>2</sup> đất giữa bà L, bà K, ông C và anh T; buộc bà K và anh T liên đới trả cho bà L 700.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 16/8/2019, bà L có đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2017 giữa bà L, bà K, anh T và ông C;
- Hủy giao dịch chuyển nhượng diện tích 3.500m<sup>2</sup> đất tại ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa bà L với bà K, ông C và anh T;
- Buộc bà Nguyễn Kim K, anh Trần Anh T và chị Trần Ngọc H liên đới trả cho bà L số tiền 700.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*\* Bị đơn bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không nộp bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*\* Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mai T1, có người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Thị Kim L1 trình bày: Chị Nguyễn Thị Mai T1 là con của bà Nguyễn Thị L. Ngày 18/4/2017, chị T1 có giao cho bà K và ông C số tiền 200.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng 3.500m<sup>2</sup> đất. Số tiền này chị T1 chỉ thay mặt bà L giao cho bà K và ông C chứ chị T1 không có liên quan đến việc chuyển nhượng đất này. Nay chị T1 không có ý kiến hoặc yêu cầu gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.*

*\* Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C là chị Trần Ngọc H trình bày: Chị là con của bà Nguyễn Kim K và ông Trần Văn C. Chị lấy chồng qua Mỹ từ năm 2014 đến nay chưa từng gặp cha mẹ chị lần nào. Vì vậy, giấy tờ thế chấp giữa cha mẹ chị, chị không biết và cũng không có ký tên. Chị cũng không hưởng tài sản nào của cha mẹ nên chị không có nghĩa vụ trả nợ. Chị không còn ai thân thích ở Việt Nam nên không thể làm văn bản ủy quyền và cũng không biết, không liên hệ gì với mẹ và em chị. Đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng.*

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Dương Thị Kim L1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Do chị Trần Ngọc H đang cư trú tại nước ngoài, hơn nữa di sản mà ông C để lại đã đảm bảo thi hành án cho bà L do đó bà L chỉ yêu cầu bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T liên đới trả cho bà L số tiền 700.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu chị H cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ này. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2017 giữa bà L, bà K, anh T và ông C; hủy giao dịch chuyển nhượng diện tích 3.500m<sup>2</sup> đất tại Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang*

giữa bà L với bà K, ông C và anh T thì bà L vẫn giữ nguyên. Bà L tự nguyện trả lại bà K và anh T 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những 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 đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật nên đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L; hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2017 giữa bà L, bà K, anh T và ông C; hủy giao dịch chuyển nhượng diện tích 3.500m<sup>2</sup> đất tại Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa bà L với bà K, ông C và anh T; buộc bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền nợ vay 100.000.000 đồng và số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 600.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; ghi nhận việc nguyên đơn không yêu cầu tính lãi số tiền trên, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu chị Trần Ngọc H thực hiện nghĩa vụ về tài sản do ông Trần Văn C chết để lại, đồng thời ghi nhận việc bà L tự nguyện trả lại bà K và anh T 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng đặt cọc và Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và các điều 328, 463 và Điều 615 Bộ luật Dân sự.

[2]. Thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân Tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Bà Nguyễn Kim K, anh Trần Anh T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do; chị Trần Ngọc H có văn bản từ chối tham gia tố tụng, nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[4]. Về nội dung khởi kiện, xét thấy:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2017 giữa bà L, bà K, anh T và ông C; hủy giao dịch chuyển nhượng diện tích 3.500m<sup>2</sup> đất tại Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa bà L với bà K, ông C và anh T; buộc bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 700.000.000 đồng, trong đó có 100.000.000 đồng bà L cho ông Trần Văn C và bà Nguyễn Kim K mượn theo “Giấy mượn tiền” đề ngày 26 tháng 11 năm 2015; 400.000.000 đồng tiền cọc mà

bà K và anh Trần Anh T nhận theo “Văn bản thỏa thuận v/v mua bán đất” đề ngày 09/02/2017 và 200.000.000 đồng tiền cọc mà bà K và ông C đã nhận theo “Biên nhận” ngày 18/4/2017. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp pháp luật, bởi lẽ:

#### 4.1. Đối với Hợp đồng mượn tài sản:

Căn cứ vào “Giấy mượn tiền” đề ngày 26/11/2015 do nguyên đơn giao nộp thể hiện vào ngày 26/11/2015, nguyên đơn có cho vợ chồng bà Nguyễn Kim K, ông Trần Văn C mượn số tiền 100.000.000 đồng không thỏa thuận lãi suất, thời hạn mượn 12 tháng, có viết giấy mượn tiền. Trong giấy mượn tiền thể hiện tài sản thế chấp là một cái bằng khoán nhà nhưng nguyên đơn cho rằng bà không có nhận chủ quyền nhà hoặc chủ quyền đất của bà K, ông C và từ khi mượn tiền của nguyên đơn cho đến nay, bà K và ông C vẫn chưa trả số tiền này cho nguyên đơn mặc dù đã hết thời hạn mượn tiền. Ngày 01/5/2017 ông C chết, do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bà K cùng người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là anh Trần Anh T phải trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp với Điều 499, Điều 615 Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

#### 4.2. Đối với Hợp đồng đặt cọc:

Căn cứ vào “Văn bản thỏa thuận đặt cọc” đề ngày 09/02/2017 và “Biên nhận tiền” ngày 18/4/2017 do nguyên đơn giao nộp thể hiện vào ngày 09/02/2017 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Trần Văn C và bà Nguyễn Kim K có kí kết một văn bản thỏa thuận đặt cọc với nội dung: Bên nhận đặt cọc là bà K, ông C và anh T có nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng của bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị L để chuyển nhượng 02 thửa đất của bà K, ông C và anh T tại ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang gồm:

+ Thửa đất số 1671, tờ bản đồ 02, diện tích 1.038m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820502 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Nguyễn Kim K ngày 30/11/1999.

+ Thửa đất số 1334, tờ bản đồ 02, diện tích 962m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn C ngày 12/02/1998.

Đến ngày 18/4/2017, hai bên thỏa thuận bà K, ông C chuyển nhượng cho bà L diện tích 3.500m<sup>2</sup> tại 02 thửa đất nêu trên với số tiền chuyển nhượng bổ sung là 200.000.000 đồng. Bà K, ông C có nhận thêm của bà L 200.000.000 đồng theo biên nhận ngày 18/4/2017 do ông C, bà K ký tên, con gái bà L là Nguyễn Thị Mai T1 thay bà L giao tiền.

Tại Bản tự khai ngày 07/7/2017, chị Nguyễn Thị Mai T1 trình bày: Ngày 18/4/2017, chị có giao cho bà Nguyễn Kim K và ông Trần Văn C 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, số tiền này chị chỉ thay mặt mẹ của chị là bà Nguyễn Thị L giao cho bà K và ông C chứ chị không có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa các bên (BL 24).

Như vậy, từ giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên, bà K, ông C và anh T đã nhận của bà L tổng cộng 600.000.000 đồng. Theo nguyên đơn trình bày sau khi nhận tiền hai bên có tiến hành đo đạc và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng V. Tuy nhiên hợp đồng chưa được công chứng thì ông C chết, nên Văn phòng Công chứng không giao hợp đồng cho bà L để bà L hoàn tất thủ tục và từ đó đến nay bên chuyển nhượng không hợp tác làm thủ tục giấy tờ, cũng không giao đất cho bà L sử dụng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2017 giữa bà L, bà K, anh T và ông C; hủy giao dịch chuyển nhượng diện tích 3.500m<sup>2</sup> đất tại Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa bà L với bà K, ông C và anh T; buộc bà K và người thừa kế của ông C là anh T phải trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc và cũng không yêu cầu chị Trần Ngọc H (con của ông C và bà K) phải thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 24/9/2019 của Tòa án thể hiện ông Trần Văn C, sinh năm 1952, chết ngày 01/5/2017, có đăng ký khai tử tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngày 05/5/2017. Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C gồm có: Cha ruột Trần Văn Đ, sinh năm 1926, chết năm 2013; Mẹ ruột Trần Thị T2, sinh năm 1929, chết năm 2001; Vợ là Nguyễn Kim K, sinh năm 1960; Con là Trần Anh T, sinh năm 1985, hiện bà K và anh T đăng ký thường trú tại Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Con là Trần Ngọc H, sinh năm 1982, địa chỉ: Hoa Kỳ.

Tại Bản tự khai ngày 03/01/2020, chị Trần Ngọc H trình bày: Chị là con của bà Nguyễn Kim K và ông Trần Văn C. Chị lấy chồng qua Mỹ từ năm 2014 đến nay chưa từng gặp cha mẹ chị lần nào. Vì vậy, giấy tờ thế chấp giữa cha mẹ chị, chị không biết và cũng không có ký tên. Chị cũng không hưởng tài sản nào của cha mẹ nên chị không có nghĩa vụ trả nợ. Chị không còn ai thân thích ở Việt Nam nên không thể làm văn bản ủy quyền và cũng không biết, không liên hệ gì với mẹ và em chị. Đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng (BL 236).

Công văn số 10/VPCC ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Văn phòng Công chứng V tỉnh Tiền Giang có nội dung: Vào ngày 22/4/2017, Văn phòng Công chứng Vinh Kim có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Kim K (thành viên trong hộ tại thời điểm cấp giấy đất là ông Trần Văn C) với bà Nguyễn Thị Mai T1 đối với thửa đất số 1671, tờ bản đồ 02, diện tích 1.038m<sup>2</sup> với giá 35.000.000 đồng; thửa 1334 tờ bản đồ 02, diện tích 2.427,2m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng. Các bên tham gia giao dịch đã ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên theo quy định. Tuy nhiên, Công chứng viên chưa ký vào hợp đồng nêu trên thì bên nhận chuyển nhượng yêu cầu ngưng hồ sơ chờ đo đạc lại, sau đó do các bên không thỏa thuận được nên yêu cầu Văn phòng Công chứng trả hồ sơ không công chứng các hợp đồng nêu trên. Văn phòng Công chứng đã trả hồ sơ theo yêu cầu của các bên tham gia giao dịch (BL 240).

Căn cứ vào Công văn số 10/VPĐKĐ ngày 28/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tỉnh Tiền Giang (BL 312) thể hiện:

+ Thửa đất 1671, tờ bản đồ 02, diện tích 2.875m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm tại xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận số 820502 ngày 30/11/1999 cho hộ bà Nguyễn Kim K. Ngày 15/9/2005, thửa 1671 tách thửa 1926 diện tích 1837m<sup>2</sup> do chuyển quyền cho Huỳnh Thị Hồng. Hiện theo địa chính chưa ghi nhận đăng ký biến động khác.

+ Thửa đất số 1334 tờ bản đồ 02, diện tích 5.230m<sup>2</sup>, loại đất ONT + CLN tại xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận số 820010 ngày 12/02/1998 cho ông Trần Văn C. Trong quá trình sử dụng ghi nhận biến động như sau:

Ngày 15/9/2005 tách thửa 1924 diện tích 2.570,8m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm do chuyển quyền cho Đỗ Duy Phước.

Ngày 09/01/2008 tách thửa 2088 diện tích 232m<sup>2</sup>, loại đất ONT do ông C xin công nhận đất ở. Ngày 08/02/2018 chuyển nhượng thửa 2088 cho ông Nguyễn Hữu Trọng, diện tích còn lại của thửa 1334 là 2.427,2m<sup>2</sup>, loại đất CLN.

Theo sổ mục kê đất đai thửa 1334 tách thành 02 thửa là thửa số 2564, diện tích 2.272,6m<sup>2</sup>, loại đất CLN và thửa 2566 diện tích 154,6m<sup>2</sup>, loại đất CLN, tuy nhiên chưa đăng ký biến động đối với hai thửa đất trên.

Ngoài thửa 1334 và 2088, tờ bản đồ số 02 nêu trên, ông C còn đứng tên thửa 1439 tờ bản đồ 02 và đã chuyển quyền hết diện tích cho Trần Thị T3 ngày 08/8/2002.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá ngày 26/02/2021 của Công ty Cổ phần Định giá và Tư vấn đầu tư Q - Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết quả định giá 3.735,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 1671 và thửa 1334 tờ bản đồ số 2 tại xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang có giá trị 1.307.320.000 đồng (Một tỷ, ba trăm lẻ bảy triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng).

Xét, ông C, bà K và anh T đã nhận số tiền cọc 600.000.000 đồng của nguyên đơn để chuyển nhượng hai thửa đất cho nguyên đơn nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng nên ông C, bà K và anh T phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Ông C chết có để lại tài sản là phần đất nêu trên, được định giá là 1.307.320.000 đồng, nhiều hơn số tiền ông C nợ bà L, nên người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà K và anh T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông C là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự. Chị H cũng là người thừa kế của ông C nhưng từ chối nhận di sản thừa kế và nguyên đơn cũng không yêu cầu chị H thực hiện nghĩa vụ trả tiền, nên Hội đồng xét xử không buộc chị H có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Từ những nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2017 giữa bà L, bà

K, anh T và ông C; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng diện tích 3.500m<sup>2</sup> đất tại Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa bà L với bà K, ông C và anh T vô hiệu; buộc bị đơn là bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T phải trả cho bà Nguyễn Thị L tổng cộng 700.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc nguyên đơn không yêu cầu tính lãi số tiền trên và tự nguyện trả cho bà K và anh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do nguyên đơn tạm giữ.

[3]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị L được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà L được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000 đồng.

Buộc bà K và anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 32.000.000 đồng.

[5]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3, khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 272, 273, Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328, 494, 496, 615, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2017 giữa bà L, bà K, anh T và ông C;

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng diện tích 3.500m<sup>2</sup> đất tại ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa bà L với bà K, ông C và anh T vô hiệu;

- Buộc bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền mượn là 100.000.000 đồng và số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng chẵn). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị L không yêu cầu chị Trần Ngọc H thực hiện nghĩa vụ về tài sản do ông Trần Văn C để lại.

Buộc bà Nguyễn Thị L trả cho bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T:

- 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 959539, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 820502 QSDĐ/...KS...do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Nguyễn Kim K ngày 30/11/1999.

- 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 467011, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820010 QSDĐ/...KS...do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Trần Văn C ngày 12/02/1998.

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/- Về án phí: Bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T phải chịu 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn tạm ứng án phí 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị L theo biên lai số 26189 ngày 14/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3/- Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị Mai T1 và người đại diện theo ủy quyền của bà L, chị T1 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Đối với bà Nguyễn Kim K và anh Trần Anh T thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Thời hạn kháng cáo của chị Trần Ngọc H là 01 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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:**

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- CTHADS tỉnh Tiền Giang;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Lưu Thị Thu Thủy**