

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **34/2019/DS-ST**

Ngày: 29-11-2019

*“V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp về Hợp đồng dân sự vay
tài sản”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG – TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **DUƠNG VĂN VŨ**

Các Hội thẩm nhân dân: 01/ Ông **LÊ ĐỨC LAM**

02/ Ông **NGUYỄN HOÀNG**

- Thư ký phiên tòa: Bà **NGUYỄN THỊ NGÀ** – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương tham gia phiên tòa: Bà **PHAN THỊ LÀNH** - Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 251/2018/TLST – DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về Hợp đồng dân sự vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2019/QĐXXST – DS ngày 28 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2019/QĐST-DS ngày 12/11/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số nhà 176 – QH – L – ĐD – Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đinh Thị Kim T**, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà 324 – ST – ĐL – ĐD – Lâm Đồng, theo Văn bản ủy quyền ngày 14/08/2019.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông **Huỳnh Ngọc N**, sinh năm 1968;

Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số nhà 679 Thôn QCD – L – ĐD – Lâm Đồng.

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

3.1 Chị **Huỳnh Thị Thanh S**, sinh năm: 1995

Địa chỉ: Số nhà 679 Thôn QCD – L – ĐD – Lâm Đồng.

3.2 Chị **Huỳnh Thị Thanh V**, sinh năm: 1998

Địa chỉ: Số nhà 679 Thôn QCD – L – ĐD – Lâm Đồng.

(Bà Đinh Thị Kim T có mặt, vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B, chị S, chị V vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2018, bản tự khai ngày 18/02/2019, và theo lời khai tại phiên tòa – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị Kim T trình bày: Vào ngày 03/01/2017 bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B diện tích đất 4510m² tại thửa đất số 26 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã KĐ – ĐD – Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000đ có lập “Giấy mua đất” viết tay, lúc đó, mặc dù giá chuyển nhượng có ghi là 1.800.000.000đ nhưng thực tế chỉ chuyển nhượng với giá 450.000.000đ, bà L đã đưa đủ số tiền 450.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông N, bà B còn đang thế chấp vay vốn ngân hàng, sau khi lấy được giấy chứng nhận ra thì bà B ông N giao cho bà L giữ nhưng vợ chồng ông N, bà B không chịu ra công chứng hợp đồng như đã thỏa thuận. Tính đến thời điểm này phía bị đơn vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn theo như thỏa thuận của các bên. Ngoài ra, vào ngày 12/09/2018 bà Nguyễn Thị L có cho vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B vay số tiền 100.000.000đ, sau đó ông N bà B tiếp tục vay thêm số tiền 50.000.000đ, tổng cộng 150.000.000đ. Nay nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất mà yêu cầu bị đơn trả số tiền 600.000.000đ bao gồm 450.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đưa cho vợ chồng ông N, bà B và 150.000.000đ tiền vay.

Bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B vắng mặt, nhưng quá tình làm việc tại Tòa án ông N bà B trình bày: vào ngày 03/01/2017 bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông N, bà B diện tích đất 4.510m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã KĐ – ĐD – Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 450.000.000đ, việc chuyển nhượng bằng Giấy mua đất viết tay như bà L trình bày là đúng. Tuy nhiên, vào thời điểm đó do các người con của ông N bà B là Huỳnh Thị Thanh S, Huỳnh Thị Thanh V làm ăn thua lỗ nên ông N bà B thống nhất để lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho các con là S và V để làm ăn, số tiền 450.000.000đ nêu trên ông N bà B chia đều cho hai người con sử dụng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý trả số tiền 450.000.000đ cho nguyên đơn mà bị đơn cho rằng chị S và chị V có nghĩa vụ trả số tiền nêu trên cho bà L. Đối với số tiền 150.000.000đ đã vay vào ngày 12/09/2018 thì bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Huỳnh Thị Thanh S, chị Huỳnh Thị Thanh V trình bày: Vào ngày 03/01/2017 Chị S và chị V có biết việc bố mẹ là ông N, bà B lập giấy viết tay để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L và có ký với tư cách là người làm chứng và có nhận số tiền 450.000.000đ. Tuy nhiên, đây là số tiền bố mẹ bán đất rồi cho nên chúng tôi mới nhận. Việc tranh chấp giữa các bên thì chị Thanh S và chị Thanh V không có ý kiến gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên không thể tiến hành hòa giải được. đồng thời vào ngày 29/08/2019 phía nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải.

Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thì nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của nguyên đơn, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án “*Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về Hợp đồng dân sự Vay tài sản*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Thanh S, chị Huỳnh Thị Thanh V. Việc các bên xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã KĐ – ĐD – Lâm Đồng, bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B có nơi cư trú tại Số nhà 679 Thôn QCD – L – ĐD – Lâm Đồng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 3 Điều 36 và Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay việc bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B; chị Huỳnh Thị Thanh S, chị Huỳnh Thị Thanh V vắng mặt lần thứ hai không có lý do, theo quy định tại các Điều 175, 177, 179 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Vì vậy, theo quy định tại Điều 227, 228, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung và giành quyền kháng cáo vắng mặt cho ông N bà B, chị S, chị V là đủ.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Vào ngày 03/01/2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng từ phía bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B một diện tích đất 4510m² thuộc thửa 226, tờ bản đồ

số 3 tọa lạc tại xã KĐ – ĐĐ – Lâm Đồng với giá 450.000.000đ, việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ xác lập bằng Giấy viết tay và các bên cùng ký xác nhận nội dung, tuy nhiên sau đó phía bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên cho nguyên đơn, đến ngày 16/11/2018 bà Nguyễn Thị L nộp đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 450.000.000đ, quá trình làm việc tại Tòa án phía nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy mua bán đất (viết tay) do các bên xác lập vào ngày 03/01/2017 và yêu cầu bị đơn trả số tiền đã vay vào ngày 12/09/2018 là 150.000.000đ. Hội đồng xét xử nhận thấy cần áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L yêu cầu bị đơn trả số tiền 450.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy “*Giấy mua đất*” (viết tay) đề ngày 03/01/2017 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B và yêu cầu bị đơn thanh toán lại 150.000.000đ tiền vay, thì thấy rằng: Vào ngày 03/01/2017 bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B diện tích đất 4.510m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã KĐ – ĐĐ – Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 450.000.000đ, việc chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực mà chỉ xác lập bằng Giấy mua đất viết tay, phần nội dung trong Giấy mua bán nêu trên do bà L viết và các bên thống nhất nội dung cùng ký xác nhận vào, có một số người làm chứng ký xác nhận vào và có sự chứng kiến của các người con của ông N bà B, bà L đã đưa đủ số tiền 450.000.000đ. Đến nay phía bị đơn vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn theo như thỏa thuận của các bên. Đối với việc vay 150.000.000đ đến nay bị đơn cũng chưa trả cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ.

Xét lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B thì thấy rằng: bị đơn thừa nhận vào ngày 03/01/2017 bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà diện tích đất 4.510m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã KĐ – ĐĐ – Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 450.000.000đ (mặc dù giấy viết tay ghi giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000đ nhưng thực tế chỉ chuyển nhượng với giá 450.000.000đ), việc chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực mà chỉ xác lập bằng Giấy mua đất viết tay, phần nội dung trong Giấy mua bán nêu trên do bà L viết và các bên thống nhất nội dung cùng ký xác nhận vào, có một số người làm chứng ký xác nhận vào và có sự chứng kiến của các người con của ông N bà B, bà L đã đủ số tiền 450.000.000đ. Đồng thời, bị đơn cũng thừa nhận có vay 150.000.000đ của bà L đến nay vẫn chưa trả như bà L trình bày là đúng. Căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: “*Những tình tiết, sự kiện rõ ràng mà mọi người đều biết và được Tòa án thừa nhận thì không phải chứng minh*”.

Đối với việc bị đơn khai rằng, vào thời điểm đó do các người con của ông N bà B là Huỳnh Thị Thanh S, Huỳnh Thị Thanh V làm ăn thua lỗ nên ông N bà B thống nhất để lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất nêu trên cho các người con là S và V sử dụng, nên bị đơn không đồng ý trả số tiền 450.000.000đ cho nguyên đơn

mà yêu cầu các người con có nghĩa vụ trả số tiền nêu trên cho bà L là không có căn cứ, bởi lẽ: Tại thời điểm các bên lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 4.510m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã KĐ – ĐĐ – Lâm Đồng đây là tài sản của vợ chồng ông N, bà B, chưa làm thủ tục cho con Thanh S và Thanh V, hợp đồng được xác lập giữa bà L với vợ chồng ông N, bà B chứ không phải xác lập với Thanh S và Thanh V. Đồng thời, ông N bà B thừa nhận bán đất lấy tiền cho con là Thanh S và Thanh V để làm ăn là tự nguyện, công việc riêng của gia đình ông N, bà B, phù hợp với lời khai của các con Thanh S và Thanh V có trong hồ sơ nên không chấp nhận lời trình bày này của phía bị đơn..

Từ những chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, cần buộc bị đơn trả số tiền 600.000.000đ (trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 450.000.000đ và tiền vay là 150.000.000đ) cho nguyên đơn là đúng theo quy định, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy mua đất” được xác lập vào ngày 03/01/2017 giữa bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B.

Nguyên đơn, bị đơn không tranh chấp gì đối với chị Huỳnh Thị Thanh S và chị Huỳnh Thị Thanh V nên không xem xét đến. Nếu sau này có tranh chấp phát sinh thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 28.000.000đ và số tiền tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đ là phù hợp.
Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 3 Điều 36 và Khoản 1 Điều 39, 174, 175, 177, 179, 227, 228, 235, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Khoản 2 Điều 357; Các Điều 423, 424, 427, 463, 466, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Buộc vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 600.000.000đ (*sáu trăm triệu đồng*), không tính lãi suất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy mua đất” được xác lập vào ngày 03/01/2017 giữa bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Thị B.

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.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu số tiền 28.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 14.300.000đ tiền án phí đã tạm nộp theo các Biên lai thu tiền số 0011111 ngày 18/12/2018 và 0011394 ngày 03/06/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tV án để yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để 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 năm 2014 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2014”.

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS;
- THA;
- Các ĐS;
- Lưu HS, AV.

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

DƯƠNG VĂN VŨ

