

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 39 /2018/DS-ST

Ngày: 22/5/2018

V/v “T/c hợp đồng vay tài sản

và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CAI LẬY

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Thanh Giảng**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông **Cao Châu Tiếp**.

2/ Bà **Phạm Thị Phụng**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Kim Thoa** - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Cai Lay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lay tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Trà**

My - KSV.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lay xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2018/TLST-DS ngày 04/4/2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2018/QĐST-DS ngày 04/5/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh 1970.

Địa chỉ: Tổ 9, ấp A, xã B, thị xã C, Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh 1979. (có mặt)

Địa chỉ: 19/8A Lê Thị Hồng Gấm, phường A, TP. H, Tiền Giang.

- Bị đơn: + Ông Lê Thành M, sinh năm 1956.(có mặt)

+ Bà Đỗ Thị T1, sinh 1961. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, thị xã C, Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T và bà T1 là chỗ hàng xóm quen biết nhau nên bà T có cho bà T1 vay tiền làm nhiều lần để làm ăn, lãi suất thỏa thuận miệng là 1%/tháng. Cụ thể như sau;

+ Ngày 03/10/2016 AL (02/11/2016 DL) bà T cho bà T1 vay 30.000.000 đồng (không có biên nhận).

+ Ngày 30/10/2016 AL (29/11/2016 DL) bà T cho bà T1 vay 40.000.000 đồng (không có biên nhận).

+ Ngày 07/12/2016 AL (04/01/2017 DL) bà T cho bà T1 vay 15.000.000 đồng (không có biên nhận).

Đến ngày 11/01/2017 AL (07/02/2017 DL) bà T và bà T1 viết biên nhận nợ bà T là 85.000.000 đồng và hẹn 04 tháng sau sẽ trả.

Ngày 9/5/2017 AL (03/6/2017 DL) bà T1 tiếp tục vay của bà T số tiền 82.000.000 đồng và có làm biên nhận.

Ngày 29/9/2017 AL (17/11/2017 DL) bà T1 vay thêm 5.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận mà được tất toán trong biên nhận ngày 11/01/2017 AL ghi nhận nợ là 90.000.000 đồng, trừ lại 30.000.000 đồng đã thanh toán nên còn nợ lại 60.000.000 đồng.

Ngày 20/11/2017 AL (06/01/2018 DL), bà T1 và ông M có làm giấy bán đất (giấy tay không có công chứng, chứng thực) cho bà T, phần đất thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.338m² tọa lạc tại Ấp A, xã B, thị xã C, Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ bà T1 với giá 200.000.000 đồng, bà T đã giao cho bà T1 140.000.000 đồng (có trừ vào nợ là 60.000.000 đồng) nhưng sau đó bà T1, ông M và các thành viên trong hộ không làm thủ tục sang tên cho bà T.

Trong khoảng thời gian trên, bà T1 có thanh toán cho bà T một phần tiền vay và lãi suất đến ngày 29/11/2017. Hai bên thống nhất bà T1, ông M còn nợ bà T tổng cộng 237.000.000 đồng (bao gồm tiền vay và tiền nhận từ giấy bán đất).

Nay bà T yêu cầu:

+ Bà T1, ông M liên đới trả cho bà T số tiền 237.000.000 đồng. Thời hạn trả làm 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật. Không yêu cầu tính lãi.

+ Hủy bỏ giấy bán đất ngày 20/11/2017 AL mà bà T1 ký do không đảm bảo về mặt hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật.

* Đối với bị đơn:

+ Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Đỗ Thị T trình bày: Bà thống nhất với nội dung mà bà T cũng như người đại diện theo ủy quyền trình bày về quá trình vay tiền, làm giấy bán đất và nhận tiền. Bà đã thanh toán một phần vốn và lãi đến ngày 29/5/2017. Bà còn nợ lại bà T số tiền 237.000.000 đồng (bao gồm tiền nhận từ việc mua bán đất). Nay theo yêu cầu của bà T về trả phần tiền bà cũng đồng ý nhưng trả làm 01 lần vợ chồng bà không có khả năng mà xin trả dần hàng tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ (06 tháng trả 01 lần). Bà cũng cho rằng bà trả lãi suất cho bà T 12%/tháng trên số tiền 90.000.000 đồng, trả được 14 tháng cho đến tháng 5/2017 thì ngưng, biên nhận 82.000.000 đồng là tiền lãi và yêu cầu Tòa án xem xét.

Về yêu cầu hủy giấy bán đất mà bà đã ký với bà T thì bà cũng đồng ý hủy bỏ do đất cấp cho hộ nên bà không có quyền bán.

+ Tại bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Lê Thành M trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà T1 về việc vay tiền, làm giấy bán đất cho bà T. Ông cũng thống nhất khoản nợ mà bà T1 còn nợ lại bà T từ việc vay và nhận từ việc bán đất mà bà T1 trình bày. Tuy việc vay tiền và bán đất ông không ký tên nhưng việc làm này của bà T1 là để làm ăn và lo trang trải cuộc sống trong gia đình nên ông đồng ý cùng bà T1 trả phần nợ trên cho bà T. Nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên xin cho vợ chồng ông được trả dần hàng tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ (06 tháng trả 01 lần).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, thư ký và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Lê Thành M và bà Đỗ Thị T liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 237.000.000 đồng và hủy bỏ giấy bán đất viết tay ngày 20/11/2017 AL (06/01/2018 DL) giữa bà Nguyễn Thị T và bà Đỗ Thị T. Buộc bà T1, ông M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết :

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả nợ đã vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp hợp đồng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại thị xã Cai Lậy nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự (BLTTDS), Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy có thẩm quyền giải quyết vụ án.

Về nội dung:

Xét yêu cầu của các đương sự :

- Bị đơn không có yêu cầu phản tố nên không xét.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Yêu cầu hủy giấy bán đất viết tay ngày 20/11/2017 AL (06/01/2018 DL) giữa bà T và bà T1: Xét thấy hợp đồng mua bán này không tuân thủ theo quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung, đến thời điểm này các bên cũng không muốn tiếp tục thực hiện và cũng đồng ý yêu cầu hủy bỏ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

+ Yêu cầu bị đơn trả số tiền đã vay, tiền nhận từ hợp đồng bán đất là 237.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn cũng như chứng cứ mà đương sự cung cấp thì bà Nguyễn Thị T có cho bà Đỗ Thị T vay tiền nhiều lần, việc vay mượn có lần làm biên nhận, có lần không, lãi suất thỏa thuận miệng là 1%/tháng. Bà T1 có trả một phần vốn và lãi cho bà T đến 29/11/2017 AL và hai bên đã thống nhất phần tiền vay mà bà T1 còn nợ lại bà T là 157.000.000; đối với hợp đồng bán đất viết giấy tay ngày 20/11/2017 AL do Thu ký tên, hai bên thống nhất yêu cầu hủy bỏ và bà T1 cũng đồng ý trả lại cho bà T số tiền thực nhận từ hợp đồng này là 80.000.000 đồng. Tổng cộng bà T1 nợ bà T là 237.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu của bà T là có cơ sở chấp nhận, buộc bà T1 trả cho bà T số tiền 237.000.000 đồng.

Về tiền lãi: Do không yêu cầu nên không xét.

Do ông Lê Thành M đồng ý cùng bà T1 trả số nợ cho bà T nên buộc bà T1, ông M liên đới trả cho bà T tổng số tiền: 237.000.000 đồng.

- Về thời gian thanh toán: Bà T1, ông M xin trả dần hàng tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng (06 tháng trả 01 lần) cho đến khi hết nợ. Bà T yêu cầu bà T1, ông M thanh toán làm 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật, Do hai bên không thỏa thuận được nên chấp nhận yêu cầu của bà T.

Theo yêu cầu của bà T1 thì bà cho rằng bà đã trả lãi cho bà T 12%/tháng trên số tiền 90.000.000 đồng, trả được 14 tháng cho đến tháng 5/2017 thì ngưng, biên nhận 82.000.000 đồng là tiền lãi. Xét thấy lời trình bày của bà là không có căn cứ bởi bên nguyên đơn không thừa nhận và bà cũng không có chứng cứ chứng minh, trong khi biên nhận nợ 82.000.000 đồng ghi là tiền mượn. Do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét.

- Về án phí: Bà Đỗ Thị T và ông Lê Thành M phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 357, Điều 463, Điều 500 Bộ luật dân sự ; Điều 167 Luật Đất đai.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Điều 26 của Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hủy bỏ giấy bán đất viết tay ngày 20/11/2017 AL (06/01/2018 DL) giữa bà Nguyễn Thị T và bà Đỗ Thị T.

- Buộc bà Đỗ Thị T và ông Lê Thành M liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 237.000.000 đồng.

- Thời hạn thanh toán: 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án gửi cơ quan thi hành án dân sự, mà bà T1, ông M không thanh toán hoặc chậm thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng, bà T1, ông M còn phải trả cho bà T khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, Tiền Giang.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị T và ông Lê Thành M liên đới chịu số tiền 11.850.000 đồng và 300.000 đồng án phí hủy giấy bán đất. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 3.525.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001468 ngày 03/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

5. 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, 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 :

- TAND tỉnh TG;
- VKSND TX CL;
- Chi cục THADS TX CL;
- Các đương sự;
- Lưu .

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thanh Giảng