

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 115/2022/DS-ST

Ngày: 04-8-2022

“V/v: Đòi tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Linh Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Văn Hùng;

2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Thanh Tú - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Văn Đỉnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về việc: “*Đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1970.

Nơi đăng ký HKTT: ấp C 6, phường V, thành phố C, tỉnh A.

Tạm trú: ấp 5, xã Đ, huyện ĐH, tỉnh L.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị P, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện ĐH, tỉnh L.

(Bà H có mặt, bà P vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/01/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày: Ngày 25/8/2018, bà Lê Thị H và bà Trần Thị P có thỏa thuận về việc bà H sẽ nhận chuyển nhượng của bà P diện tích đất ngang 05m, dài 41m, giá chuyển nhượng là 125.000.000đồng. Do tin tưởng nhau (bà H và bà P là thông gia) nên tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà H cũng không biết diện tích đất thuộc thửa nào, tờ bản đồ số mấy, bà H chỉ biết đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện ĐH và đất định chuyển nhượng do mẹ bà P là bà Phan Thị T còn đứng tên giấy chứng nhận.

Sau khi ký vào giấy tay bán đất ghi ngày 25/8/2018, bà H đã thanh toán đủ số tiền 125.000.000đồng cho bà P. Tuy nhiên, sau đó bà H nhiều lần yêu cầu bà P ký hợp đồng công chứng để bà H được đăng ký đứng tên đối với diện tích nhận chuyển nhượng nêu trên thì bà P cố tình lẩn tránh.

Được biết hiện nay, bà P đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác nhưng không trả lại cho bà H số tiền 125.000.000đồng. Nay bà H khởi kiện với yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng sang nhượng đất ghi giấy tay đề ngày 25/8/2018 được ký kết giữa bà Lê Thị H và bà Trần Thị P ;
- Buộc bà Trần Thị P trả cho bà H số tiền 125.000.000đồng và không yêu cầu tính lãi.

Tại phiên tòa bà Lê Thị H thay đổi yêu cầu khởi kiện: do trong quá trình giải quyết vụ án bà P có trả hai lần được 65.000.000đồng, nay bà H yêu cầu cá nhân bà Trần Thị P trả một lần số tiền còn lại là 60.000.000đồng.

Bị đơn bà Trần Thị P trình bày tại bản tự khai ngày 16/6/2022 như sau: bà Trần Thị P thừa nhận ngày 25/8/2018, có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị H diện tích đất ngang 05m, dài 41m với giá là 125.000.000đồng. Tuy nhiên, nguồn gốc đất chuyển nhượng được cha mẹ cho nên bà P chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó Nhà nước không cho tách thửa đất nên các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng.

Riêng đối với số tiền 125.000.000đồng theo thỏa thuận chuyển nhượng là do bà P mượn của bà H nhiều lần trước đó. Đến ngày 06/01/2020, bà P thấy không chuyển nhượng được đất nên bà P đã trả cho Bà H 03 lần như sau: Lần 1: ngày 06/01/2022, trả cho bà H 50.000.000đồng. Lần 2: vào ngày 20/5/2020, bà P tiếp tục trả cho bà H 50.000.000đồng có sự chứng kiến của con gái bà P . Lần 3: vào ngày 12/8/2021, bà P trả cho bà H số tiền còn lại là 20.000.000đồng. Tổng cộng, bà P đã trả xong 120.000.000đồng, nhưng vì tin tưởng chỗ thông gia nên việc trả nợ không làm giấy. Nay bà H yêu cầu bà P trả số tiền 125.000.000đồng thì bà P không đồng ý.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 25/8/2018, ông T có chứng kiến việc Bà H và bà P thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà H diện tích đất ngang 05m, dài 41m. Đồng thời, ông T còn chứng kiến việc bà H có thanh toán cho bà P số tiền 125.000.000đ và ông T có ký tên với tư cách người làm chứng. Sau đó, các bên không thực hiện được hợp đồng và việc trả tiền như thế nào thì ông T không chứng kiến.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị H giữ nguyên yêu cầu trong đơn khởi kiện, không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn bà Trần Thị P không có yêu cầu phản tố và vắng mặt tại phiên tòa, ngoài ý kiến trình bày không cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 262 BLTTDS năm 2015:

Về thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa đúng và đầy đủ người vào tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và điều tra vụ án được tiến hành khách quan, đúng pháp luật. Tham gia trực tiếp tại phiên tòa xét thấy các bên đương sự và

Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định rõ yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản; các bên xác định không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ đã thu thập, ý kiến của những người làm chứng và diễn biến tại phiên tòa thì có căn cứ xác định:

Căn cứ vào giấy viết tay có nội dung chuyển nhượng đất đề ngày 25/8/2018 thì có căn cứ xác định các bên có giao dịch chuyển nhượng diện tích đất ngang 05m, dài 41m. Đồng thời, bà H có thanh toán cho bà P số tiền 125.000.000đồng. Tuy nhiên, bị đơn bà Trần Thị P có ý kiến trình bày trong bản tự khai đã trả đủ cho bà H 120.000.000đồng nhưng bà P không cung cấp được giấy tờ gì để chứng minh. Do đó, nay bà H yêu cầu bà P trả số tiền 125.000.000đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa bà H có trình bày và thay đổi yêu cầu, do trong quá trình giải quyết vụ án bà P có trả được số tiền 65.000.000đồng, nay Bà H yêu cầu cá nhân bà P trả 60.000.000đồng là có căn cứ nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/01/2022 và tại phiên tòa nguyên đơn Lê Thị H cho rằng: Xuất phát từ việc bà P chuyển nhượng cho bà H diện tích đất ngang 05m, dài 41m với giá 125.000.000đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền bà P không thực hiện chuyển nhượng như thỏa thuận nhưng cũng không trả lại cho bà H số tiền 125.000.000đồng nên bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại tiền. Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là còn trong thời hiệu khởi kiện và xác định quan hệ tranh chấp “Đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Việc thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Bà Trần Thị P vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt bị đơn là phù hợp theo qui định điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3]. Về tư cách tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đối với ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện ĐH, tỉnh L là chồng của bị đơn Trần Thị P có ký tên vào giấy bán đất; Bà Phan Thị T (là mẹ ruột bà P) có ký tên và đứng tên giấy chứng nhận. Bà T, ông M đã được triệu tập nhưng vắng mặt. Do nguyên đơn bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ngày 25/8/2018 và chỉ yêu cầu cá nhân bà Trần Thị P trả tiền nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán trên nên Hội đồng xét xử không đưa bà Phan Thị T và ông Nguyễn Văn M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đánh giá chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

Xem xét giấy viết tay đề ngày 25/8/2018 do bà H cung cấp thể hiện nội dung: “Tôi tên Trần Thị P, số chứng minh 300947617, tôi có bán cho chị Lê Thị H, số chứng minh 351699212 miếng đất ngang 5m dài 41m với giá 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng) đất tại xã Đ, nếu sao này có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Có trả đủ số tiền như trên”. Theo nội dung trên thể hiện giữa bà H với bà P có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất ngang 05m, dài 41m với giá 125.000.000đồng.

Căn cứ lời trình bày của ông Nguyễn Văn T: Ngày 25/8/2018, ông T có ký tên với tư cách người làm chứng trong giấy viết tay đề ngày 25/8/2018, ông T có chứng kiến việc bà H và bà P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H diện tích đất ngang 05m, dài 41m. Đồng thời, ông T còn chứng kiến bà H có thanh toán cho bà P số tiền 125.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà P có cung cấp ý kiến về việc đã trả tiền cho bà H 03 lần vào các ngày 06/01/2020; 20/5/2020; 12/8/2021 nhưng bà P không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc trả tiền và bà H cũng không thừa nhận lời trình bày này của bà P nên quan điểm trình bày của bà P không có căn cứ để xem xét..

[2.2]. Đánh giá của Hội đồng xét xử về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của bị đơn:

Căn cứ lời trình bày của bà Lê Thị H, của ông Nguyễn Văn T, đối chiếu với giấy viết tay đề ngày 25/8/2018 thì có căn cứ xác định: Ngày 25/8/2018, bà H có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị P diện tích đất ngang 05m, dài 41m với giá 125.000.000đồng, bà H đã thanh toán cho bà P đủ số tiền 125.000.000đồng nhưng bà P không tiếp tục thực hiện hợp đồng như cam kết và cũng không trả lại số tiền đã nhận cho Bà H nên phát sinh tranh chấp.

Xét việc bà P cho rằng đã trả cho bà H 03 lần số tiền đã nhận là 120.000.000đồng nhưng không được bà H thừa nhận và bà P không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, bà H khởi kiện với các yêu cầu: Hủy hợp đồng sang nhượng đất theo giấy tay đề ngày 25/8/2018 được ký kết giữa bà Lê Thị H và bà Trần Thị P; Buộc bà Trần Thị P trả cho bà H số tiền đã nhận và không yêu cầu tính lãi là có căn cứ.

Tại phiên tòa, bà H trình bày bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án thì bà P có chuyển trả cho bà H được số tiền 65.000.000đồng (không có ký nhận việc trả tiền), nay bà H yêu cầu cá nhân bà P trả số tiền còn nợ là 60.000.000đồng. Việc bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp, có lợi cho bà P nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của bà Hoa.

Từ đó, xét nguyên đơn bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu bà P trả số tiền còn nợ 60.000.000đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H ký với bà Trần Thị P tại giấy viết tay ngày 25/8/2018 là có căn cứ nên được chấp nhận theo qui định các Điều 166, Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên ghi nhận.

[3]. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bị đơn bà Trần Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.300.000đồng, (gồm 3.000.000đồng tiền trả cho Bà H và 300.000đồng tuyên hủy hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 25/8/2018) sung vào ngân sách nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 227, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị H đối với bà Trần Thị P về việc “*Đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H ký với bà Trần Thị P tại giấy viết tay ngày 25/8/2018.

1.2. Buộc bà Trần Thị P trả cho bà Lê Thị H số tiền 60.000.000đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy viết tay đề ngày 25/8/2018.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. *Về án phí:* Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc bị đơn bà Trần Thị P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 3.300.000đồng (ba triệu ba trăm ngàn đồng); gồm án phí 3.000.000đồng là tiền án phí phải trả cho bà H và nộp 300.000đồng là án phí tuyên hủy hợp đồng sang nhượng đất, sung vào ngân sách nhà nước. Bà Trần Thị P chưa nộp.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ trả lại cho bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0009578 và 3.125.000đồng theo biên lai thu số 0009579 cùng ngày 20/01/2022.

3. *Về quyền kháng cáo:* Án sơ thẩm xét xử tuyên án công khai, trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày niêm yết.

“Trường hợp bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án”.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS.

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

Nguyễn Khắc Linh Duy

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Hoàng – Lý Văn Hùng

Nguyễn Khắc Linh Duy

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS

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

Nguyễn Khắc Linh Duy