

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THUẬN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 29/2018/DS-ST

Ngày: 28-9-2018

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ; đòi tài sản và
tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Hoàng Vũ

2. Bà Quách Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quảng Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Tuyết Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/9/2018, tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2018/TLST-DS, ngày 05/01/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng dân sự về mua bán tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2018/QĐXXST-DS ngày 26/7/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2018/QĐST-DS ngày 07/9/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà M, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông T, sinh năm 1956 và bà U, sinh năm 1963; địa chỉ: KP2, thị trấn T, huyện V, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

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

3.1. Ông Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang (Có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ông S, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp M, xã M, huyện V, tỉnh Kiên Giang (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2017, nguyên đơn bà M trình bày: Năm 2009 vợ chồng ông T, bà U có nợ bà M 6.000.000 đồng tiền gạo và mượn 13 chỉ vàng 24 kara, hứa cuối năm 2010 sẽ hoàn trả đủ số vàng. Tháng 01/2010 vợ chồng ông T, bà U có chuyển nhượng cho bà M, ông Đ 02 công đất ruộng với giá 24 chỉ vàng 24 kara. Sau khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T thuê lại canh tác với giá 3.000.000 đồng/năm, thuê 02 năm là 6.000.000 đồng. Bà M nhiều lần yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách giấy nhưng ông T, bà U thế chấp vay vốn hoài không thực hiện tách giấy. Do đó, bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà M với vợ chồng ông T; đồng thời yêu cầu trả 13 chỉ vàng 24 kara; tiền thuê đất 6.000.000 đồng; tiền mua gạo còn nợ là 6.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà M yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông Đ với ông T, bà U theo diện tích đo thực tế; yêu cầu ông T, bà U trả 13 chỉ vàng 24 kara và tiền mua gạo còn nợ 800.000 đồng, rút lại yêu cầu 5.200.000 đồng. Rút yêu cầu tiền thuê đất 6.000.000 đồng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà U trình bày: Bà U thống nhất vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà M, ông Đ 02 công đất tọa lạc tại KP2, thị trấn T, huyện V, tỉnh Kiên Giang, diện tích và vị trí đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2018. Thống nhất việc chuyển nhượng và đồng ý cho bà M tách thửa theo quy định. Nhưng hiện nay bà đang thế chấp Ngân hàng nên không tách giấy cho bà M được, hẹn đến ngày 11/02/2019 sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M đi kê khai, tách giấy. Nếu bà M cho chuộc thì hết tháng Giêng năm 2019 sẽ trả vàng cho bà M để chuộc lại đất.

Đối với số vàng vay, không phải vay một lần 13 chỉ mà vay nhiều lần thành 13 chỉ, khi sang đất đã trả rồi nhưng không làm giấy tờ gì. Nay bà M nói còn thiếu thì cũng đồng ý trả nhưng hiện tại hoàn cảnh gia đình khó khăn không có khả năng trả một lần, yêu cầu cho trả dần hàng năm, có bao nhiêu trả bấy nhiêu. Hẹn hết năm 2018, bắt đầu từ năm 2019 sẽ trả mỗi năm 02 chỉ cho đến khi hết 13 chỉ vàng 24 kara. Thống nhất trả số nợ tiền gạo còn lại là 800.000 đồng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T trình bày: Thống nhất theo lời trình bày và quyết định của bà U.

* Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ trình bày: Việc nhận chuyển nhượng đất và làm ăn với vợ chồng ông T là do bà M thực hiện, ông chỉ biết là có

nhận chuyển nhượng đất của ông T, không biết nội dung cụ thể như thế nào, ông không có yêu cầu gì.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S trình bày: Ông là người thuê đất của bà M, nếu tiếp tục cho thuê thì ông thuê canh tác, nếu không cho thuê thì tự thỏa thuận với bà M, không yêu cầu gì.*

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:***

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng và chấp hành nội quy phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ, ông S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt là đúng quy định.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của bà M với ông T, bà U về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đo thực tế là 2.419 m²; ghi nhận sự thỏa thuận ông T, bà U trả cho bà M 800.000 đồng tiền gạo; buộc ông T, bà U trả cho bà M 13 chỉ vàng 24 kara. Đối với các yêu cầu bà M đã rút, đề nghị đình chỉ giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà M khởi kiện yêu cầu ông T, bà U thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tiền mua bán gạo, đòi tài sản cho mượn. Do đó, xác định vụ án có quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhượng đất) bên người mua có ghi tên ông Đ; phần đất bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng hiện đang cho ông S thuê canh tác. Do đó, Tòa án đã đưa ông Đ, ông S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Sau khi thụ lý vụ án, bà U khai quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng N nên Tòa án đã thông báo Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhưng sau khi Tòa án tiến hành hòa giải, ông T đã thanh toán nợ cho Ngân hàng và xóa thế chấp, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, khi xét xử Tòa án không cần đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2009 ông T và vợ là bà U có chuyển nhượng cho bà M, ông Đ 02 công đất ruộng với giá 24 chỉ vàng 24 kara, đo đạc thực tế là 2.419 m², thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại KP2, thị trấn T, huyện V, tỉnh Kiên Giang. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì có làm giấy viết tay, do quyền sử dụng đất ông T thế chấp Ngân hàng nên chưa tách giấy chuyển tên cho ông Đ, bà M. Đây là tình tiết, sự kiện có thật các bên thừa nhận, đương sự không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, ông T, bà U và bà M thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo thực tế là 2.419 m², với giá 24 chỉ vàng 24 kara, nhưng có điều kiện hợp đồng là bà M tạo điều kiện cho ông T, bà U chuộc lại đất trong thời gian từ ngày xét xử 28/9/2018 đến ngày 06/3/2019 dương lịch. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

Đối với tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản: Bà M và vợ chồng ông T, bà U có mua bán gạo với nhau, cụ thể là bà U mua gạo từ bà M để bán lại, việc này thực hiện nhiều năm. Bà M cho rằng đến năm 2009 thì chốt sổ bà U còn nợ 6.000.000 đồng; bà U không thừa nhận số nợ theo yêu cầu của bà M, chỉ thừa nhận còn nợ tiền gạo là 800.000 đồng. Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận ông T, bà U trả cho bà M tiền gạo còn nợ là 800.000 đồng. Bà M không yêu cầu tính lãi cho đến khi thi hành xong số tiền này. Bà M rút yêu cầu đối với số tiền gạo còn nợ là 5.200.000 đồng. Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về số nợ và chấp nhận rút một phần yêu cầu của bà M.

Đối với 13 chỉ vàng 24 kara: Bà M cho rằng có cho ông T, bà U mượn 13 chỉ vàng 24 kara từ năm 2010 đến nay chưa trả. Ông T, bà U thừa nhận trước đây có vay của bà M một số vàng, vay nhiều lần cộng lại thành 13 chỉ vàng 24 kara. Nhưng bà U cho rằng đã trả xong cho bà M, không còn nợ số vàng này; việc vay vàng tổng kết nợ năm 2010 có làm biên nhận cho bà M, biên nhận bà M cung cấp cho Tòa án là do bà U viết, nhưng khi trả nợ thì không làm biên nhận và cũng không lấy lại giấy nợ. Nay bà M cho rằng còn nợ 13 chỉ vàng, có cung cấp biên nhận nợ, ông T, bà U không có gì chứng minh cho việc trả nợ nên ông T, bà U thống nhất trả cho bà M 13 chỉ vàng 24 kara. Nhưng hiện nay hoàn cảnh khó khăn, không có khả năng trả một lần nên yêu cầu bà M cho trả dần hàng năm, mỗi năm trả 02 chỉ cho đến khi hết 13 chỉ. Bà M không thống cho ông T, bà U trả dần vì cho rằng ông T, bà U có khả năng trả ngay một lần. Bà U, ông T hẹn trả dần hàng năm

nhưng không được bà M chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở ghi nhận. Do đó, buộc ông T, bà U trả cho bà M 13 chỉ vàng 24 kara.

Đối với yêu cầu 6.000.000 đồng tiền thuê đất: Bà M rút yêu cầu phần này nên căn cứ Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đã rút.

[3] Ông S là người thuê đất của bà M, không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có điều kiện) giữa ông T, bà U với ông Đ, bà M; công nhận sự thỏa thuận của ông T, bà U trả cho bà M 800.000 đồng tiền mua bán gạo; buộc ông T, bà U trả cho bà M 13 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 98%). Đình chỉ giải quyết các yêu cầu của bà M đã được rút.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.990.000 đồng (Một triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng), bà M thống nhất chịu và đã nộp xong.

[6] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các Điều 12, 48 của 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, lệ phí Tòa án:

- Bị đơn ông T, bà U là người chịu án phí nhưng ông T, bà U thuộc hộ nghèo, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử cho ông T, bà U được miễn tiền án phí.

- Nguyên đơn bà M không chịu án phí nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 92, 147, 157, 217, 218, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 234, 256, 428, 438 của Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11; Điều 100, 166, 167, 179, 203 của Luật đất đai; Điều 12, 48 của 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, lệ phí Tòa án;

1- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có điều kiện) giữa ông T, bà U và ông Đ, bà M, với diện tích đo đạc thực tế là 2.419 m², thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại KP2, thị trấn T, huyện V, tỉnh Kiên Giang; vì

trí phần đất như sau: cạnh 1-2 là 29,6 mét; cạnh 2-3 là 06 mét; cạnh 3-4 là 17,4 mét; cạnh 4-5 là 60 mét; cạnh 5-6 là 22,2 mét; cạnh 6-7 là 30 mét; cạnh 7-8 là 09 mét; cạnh 1-8 là 44,2 mét (Phần đất được thể hiện theo sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận lập ngày 05/7/2018).

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc cho ông T, bà U có quyền chuộc lại đất trong thời hạn từ ngày xét xử là ngày 28/9/2018 đến ngày 06/3/2019 (dương lịch). Hết ngày 06/3/2019 (dương lịch) ông T, bà U không chuộc lại đất thì ông Đ, bà M có quyền kê khai, đăng ký, tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên; kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P869725 cấp ngày 25/10/2000 đúng diện tích đất thực tế còn lại khi tách giấy cho ông Đ, bà M.

2- Công nhận sự thỏa thuận của ông T và bà U cùng liên đới trả cho bà M số tiền mua gạo còn nợ là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng). Ông T, bà U không phải chịu tiền lãi đối với số tiền này cho đến khi thi hành xong.

3- Buộc ông T và bà U cùng liên đới trả cho bà M 13 chỉ (Mười ba chỉ) vàng 24 kara (loại vàng 98%).

4- Đình chỉ giải quyết yêu cầu đã rút của bà M đối với tiền mua bán gạo là 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng); tiền thuê đất là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

5- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.990.000 đồng (Một triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng), bà M thống nhất chịu và đã nộp xong.

6- Về án phí sơ thẩm:

- Ông T và bà U được miễn tiền án phí.

- Bà M không chịu án phí nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005486 ngày 04/01/2018; số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005485 ngày 04/01/2018; số tiền 1.105.000 đồng (Một triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005484 ngày 04/01/2018 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005483 ngày 04/01/2018, các biên lai đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

7- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

8- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thuận;
- UBND thị trấn V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Trường Hận