

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **123/2017/DS-ST**;

Ngày: **24-8-2017**.

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Trang**;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Ngô Minh Ngọc**;

2. Bà **Lê Thị Ngọc Ánh**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thủy Uyên**, thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương Ngọc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2017/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 7 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 262/2017/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 300/2017/QĐST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **NGUYỄN THỊ NGỌC Đ**, sinh năm 1977;

Trú tại: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: **NGUYỄN THỊ MỸ L**, sinh năm 1968;

NGUYỄN DUY K, sinh năm 1973;

Cùng trú tại: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

- CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN C;

Địa chỉ: Ô 1, khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hứa Văn B** – Chức vụ: Chi cục trưởng.

- **NGUYỄN DUY K**, sinh năm 2000;
- **NGUYỄN DU K1**, sinh năm 2002;
- **NGUYỄN DUY K2**, sinh năm 2008;

Đại diện hợp pháp của anh K, K1, K2: bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1968 (mẹ ruột).

Cùng trú tại: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng: **NGUYỄN THANH V**, sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Chị Đ có mặt, chị L, ông K, ông B và ông V vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 07 tháng 4 năm 2017 và các lời trình bày tại tòa, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày:

Vào năm 2015, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Duy K có vay Quỹ tín dụng nhân dân B số tiền là 250.000.000 đồng. Khi đến hạn trả tiền, do bà L và ông K không có tiền trả cho Quỹ tín dụng B nên bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng cho chị 1.000 m² đất thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 27, do UBND huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 07/4/2011. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L đang thế chấp tại Quỹ tín dụng B nên nên chị và bà L đã thỏa thuận, chị đưa cho bà L số tiền là 300.000.000 đồng để bà L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi trả tiền cho Quỹ tín dụng B, bà L đã đưa cho chị giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Đồng thời vào ngày 23/12/2016, bà L có viết cho chị một giấy viết tay dưới hình thức “Biên nhận”. Theo đó, bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho chị 1.000 m² đất thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Bà L đã nhận trước của chị số tiền là 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên xong thì chị sẽ trả cho bà L số tiền 50.000.000 đồng nữa là xong.

Đến khi chị làm thủ tục để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K (chồng bà L) không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên không thể làm thủ tục sang tên được. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L không có dấu mộc của Ủy ban nhân dân huyện C nên chị đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để xin đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05243 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Trần Thị Mỹ L ngày 07/4/2011 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã cấp lại cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2979QSDĐ/ số 3124/QĐUBHCG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 13/12/2002. Hiện tại, chị đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Khi chị và bà L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù ông K không có ký tên vào văn bản thỏa thuận của chị nhưng bà L và ông K là vợ chồng hợp pháp. Bà L đã sử dụng số tiền 300.000.000 đồng để trả tiền cho tiền vay cho Quỹ tín dụng B. Bà L và ông K đã vay tiền của Quỹ Tín Dụng B để bổ sung vốn kinh doanh lúa gạo.

Nay chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay dưới hình thức “Biên nhận” do chị và bà L đã ký ngày 23/12/2016. Chị yêu cầu bà L và ông K trả cho chị số tiền là 300.000.000 đồng và chị yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất là 20%/năm, thời gian tính lãi kể từ ngày 23/12/2016 cho đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử. Chị yêu cầu bà L và ông K trả tiền cho chị làm 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật. Chị sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L khi bà L và ông K trả tiền cho chị.

* Tại tự khai ngày 02 tháng 6 năm 2017 và các lời trình bày tại tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Trước đây, bà và ông K có vay của Quỹ tín dụng nhân dân B số tiền là 250.0000.000 đồng. Khi đến hạn thanh toán tiền cho Quỹ Tín Dụng B, do bà và ông K không có tiền trả cho quỹ tín dụng nên bà đã thỏa thuận với chị Đ về việc bà sẽ chuyển nhượng cho chị Đ 1.000 m² đất với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Vì vậy, chị Đ đã đưa cho bà 300.000.000 để bà trả tiền cho Quỹ tín dụng nhân dân B và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên cho chị Đ. Do ông K không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Đ nên hai bên không làm thủ tục sang tên được. Hiện tại, chị Đ đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Nay chị Đ yêu cầu bà và ông K trả cho chị Đ số tiền 300.000.000 đồng thì bà cũng đồng ý trả cho chị Đ số tiền trên. Do hoàn cảnh của bà đang gặp khó khăn nên bà xin chị Đ giảm tiền lãi cho bà. Hiện tại, toàn bộ phần đất của bà đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện C kê biên để thi hành cho những bản án trước đó.

* Bị đơn ông Nguyễn Duy K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông K vẫn vắng mặt không lý do và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án.

* Tại Công văn số 160/CCTHADS ngày 22 tháng 6 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thụ lý thi hành án Bản án số 387/2014/DS-PT ngày 16/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang; Quyết định số 02/2015/QĐST-DS ngày 07/01/2015; Bản án số 143/2014/DSST ngày 03/9/2014 và Bản án số 157/2014/DSST ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện C thì bà Nguyễn Thị Mỹ L có nghĩa vụ thi hành án khoản tiền là 1.014.653.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Quá trình giải quyết thi hành án, động viên giáo dục, thuyết phục để bà Nguyễn Thị Mỹ L tự nguyện thi hành án nhưng đến nay vẫn không thi hành án. Qua xác minh về tài sản là quyền sử dụng đất, Chi cục Thi hành án huyện C xác định tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Mỹ L gồm: Quyền sử dụng đất, diện tích 3.294,7 m², thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 27, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05243 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 07/4/2011, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xác định tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản của hộ bà L. Theo Quyết định số 11/2015/DSST-QĐ ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tài sản của bà L là 1/5 giá trị quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L nêu trên. Trên cơ sở xác minh, giải quyết thi hành án và quy định của pháp luật, ngày 26/4/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã ban

hành Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS, về việc tạm ngừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, cụ thể là: Quyền sử dụng đất, diện tích là 658,94 m² (nằm trong phần đất có diện tích là 3.294,7 m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05243 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 07/4/2011, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C là đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật, đã ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu về tài sản để đảm bảo thi hành án. Việc bà Nguyễn Thị Ngọc Đ khởi kiện yêu cầu yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì Tòa án xem xét và xử lý theo quy định pháp luật. Do công việc của cơ quan, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện C.

* Tại bản tự khai ngày 19 tháng 6 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Duy K trình bày:

Anh là con của bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Duy K. Anh không có ý kiến gì đối với tranh chấp của Nguyễn Thị Ngọc Đ với cha mẹ của anh.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 27 tháng 4 năm 2017, người làm chứng Nguyễn Thanh V trình bày:

Anh là nhân viên của Quỹ tín dụng nhân dân B. Bà Nguyễn Thị Mỹ L là khách hàng của quỹ tín dụng. Bà L và ông K có vay Quỹ tín dụng nhân dân B số tiền là 250.000.000 đồng, mục đích vay là để kinh doanh lúa gạo. Bà L và ông K vay tiền của Quỹ tín dụng vào ngày 18/3/2015, thời hạn vay là 12 tháng. Khi vay tiền, bà L và ông K thế chấp cho quỹ tín dụng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05243 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 07/4/2011, đất thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 27, diện tích 3.294,7 m², đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi đến hạn thanh toán tiền cho quỹ tín dụng thì bà L không có tiền trả cho quỹ tín dụng. Quỹ tín dụng đã nhiều lần động viên bà L trả tiền cho Quỹ tín dụng thì bà L có nói rằng bà sẽ bán 1.000 m² để trả tiền cho Quỹ tín dụng. Bà L cũng trình bày thêm rằng: Chị Nguyễn Thị Ngọc Đ là người ở gần nhà với bà L và chị Đ cũng muốn mua đất của bà L. Khi đó, anh có nói với bà L rằng, nếu chị Đ muốn mua đất của bà L thì chị Đ có thể trả tiền cho quỹ tín dụng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên có thể làm hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 23/12/2016, bà L cùng với chị Đ đến Quỹ tín dụng nhân dân B để trả tiền cho quỹ tín dụng, chị Đ là người nộp tiền cho quỹ tín dụng số tiền 275.363.000 đồng. Chị Đ đã trả thêm cho bà L số tiền 24.637.000 đồng cho chẵn số tiền 300.000.000 đồng. Đồng thời, bà L đã viết cho chị Đ một biên nhận với nội dung là bà L cam kết sẽ bán cho chị Đ 1.000 m² đất vườn thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà L đã nhận trước của chị Đ số tiền là 300.000.000 đồng. Bà L đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đ giữ để làm thủ tục sang tên. Anh đã nghe và chứng kiến việc bà L và chị Đ thỏa thuận như vậy. Anh chỉ thấy bà L và chị Đ đến Quỹ Tín Dụng B và thỏa thuận như anh đã trình bày, ngoài ra anh không biết gì khác. Còn ông K (chồng bà L) có biết việc chị Đ trả tiền cho quỹ tín dụng hay không thì anh không biết.

Anh cũng không biết việc ông K có biết việc bà L và chị Đ thỏa thuận mua bán đất hay không.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng giữa chị Đ và chị L cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng dưới dạng giấy biên nhận và chị Đ đã đưa trước cho chị L số tiền 300.000.000 đồng có sự chứng kiến của anh Nguyễn Thanh V. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2979QSDĐ/số 3124/QĐUBHCG được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/12/2002, trong đó có phần đất mà chị L thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Đ là cấp hộ gia đình, chị L chỉ đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chị L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Đ không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ là không đúng theo quy định của pháp luật về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đ và chị L không có hiệu lực pháp luật. Chị Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Đồng thời, chị Đ yêu cầu anh K và chị L có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Đ số tiền 300.000.000 đồng là có cơ sở vì chị L và anh K là vợ chồng, chị L đã dùng số tiền trên để trả cho Quỹ tín dụng nhân dân B mà chị L và anh K vay để nuôi con và kinh doanh lúa gạo. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Chị Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà L và ông K trả cho chị số tiền là 300.000.000 đồng mà bà L đã nhận của chị vào năm 2016. Do đó, Tòa xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Duy K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do, căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà L và ông K. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Người làm chứng Nguyễn Thanh V đã có lời khai trực tiếp với Tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng Nguyễn Thanh V.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong các lần hòa giải tại Tòa, chị Đ và bà L đều thống nhất tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng 1.000 m² thửa đất số 23, tờ bản đồ số 27, trong tổng diện tích 3.294,7 m², tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đất do hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L đứng tên, sổ vào sổ số CH05243 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/4/2011, với giá thỏa thuận là

350.000.000 đồng. Chị Đ đã trả trước cho bà L số tiền là 300.000.000 đồng để bà L trả tiền vay cho Quỹ tín dụng B và lấy giấy nhận quyền sử dụng đất đang bị thế chấp tại Quỹ tín dụng B. Bà L đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đ giữ để làm thủ tục sang tên. Sau đó, chị Đ đã quyết tâm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục đo đạc 1.000 m². Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L không có dấu mộc của Ủy ban nhân dân huyện C nên chị Đ cũng đã đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05243 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 07/4/2011 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã phát lại cho chị Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2979QSDĐ/ số 3124/QĐUBHCG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/12/2002 cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L. Hiện tại, chị Đ đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Hai bên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do chồng bà L là ông Nguyễn Duy K không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 23/12/2016 giữa chị Đ và bà L đã được lập thành văn bản dưới hình thức “Biên nhận” nhưng không được công chứng, chứng thực. Theo quy định khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”*. Và theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai quy định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Đồng thời, theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó.”*. Ngoài ra, nội dung của văn bản cũng không thể hiện được nội dung của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như không ghi rõ tên, địa chỉ của các bên, quyền và nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới, tình trạng đất; Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng; Thời hạn sử dụng đất còn lại của các bên nhận chuyển nhượng; Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng... Như vậy, văn bản thỏa thuận giữa chị Đ và bà L cũng không tuân theo nội dung được quy định tại Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2979QSDĐ/số 3124/QĐUBHCG được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L ngày 13/12/2002, trong đó có phần đất mà bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Đ nhưng trong biên nhận ngày 23/12/2016 chỉ thỏa thuận và chỉ có chữ ký của chị Đ, bà L và người làm chứng Nguyễn Thanh V mà không có chữ ký cũng như sự đồng ý của các thành viên trong hộ của bà L. Căn cứ khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Việc định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình.... Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng được viết vào ngày 23/12/2016 giữa chị Đ và bà L là hợp đồng dân sự vô hiệu.

Tại phiên tòa, chị Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mà chị và bà L đã ký ngày 23/12/2016 và yêu cầu bà L và ông K trả cho chị số tiền 300.000.000 đồng mà bà L

đã nhận của chị để trả tiền vay cho Quỹ tín dụng nhân dân B. Chị Đ xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chị Đ yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất là 10%/năm, thời gian tính lãi kể từ ngày 23/12/2016 cho đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử. Chị Đ tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L khi bà L và ông K trả tiền cho chị. Xét việc chị Đ xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đ.

Như đã nhận định nêu trên, do Hội đồng xét xử xác định hợp đồng được viết vào ngày 23/12/2016 giữa chị Đ và bà L là hợp đồng vô hiệu nên cần buộc những người đã nhận tiền từ chị Đ phải có trách nhiệm trả cho chị Đ số tiền 300.000.000 đồng ngay làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặc dù, chỉ có bà L là người trực tiếp thỏa thuận với chị Đ và nhận tiền từ chị Đ nhưng bà L nhận tiền của chị Đ để trả nợ cho khoản tiền vay mà bà L và ông K đã vay của Quỹ tín dụng nhân dân B vào năm 2015 với mục đích là kinh doanh lúa gạo. Việc bà L cho rằng chữ ký của ông K trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do bà ký thay cho ông K nhưng bà L lại không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và từ chối làm đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông K. Theo văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B xác nhận thì bà L và ông K là vợ chồng có đăng ký kết hôn vào năm 2000. Đối với ông K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa, nên ông K phải chịu hậu quả của việc từ bỏ nghĩa vụ chứng minh, theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.”*. Đồng thời, chị Đ đã xuất trình được phiếu thu tiền của Quỹ Tín Dụng B, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhằm thể hiện việc ông K và bà L cùng thực hiện giao dịch vay vốn và bà L đã sử dụng tiền của chị Đ để trả tiền vay cho giao dịch mà bà và ông K đã thực hiện. Căn cứ khoản 2 Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình, ông K phải có nghĩa vụ đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà L thực hiện nhằm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho khoản tiền vay mà bà L và ông K đã vay tại Quỹ Tín Dụng B. Do đó, ông K và bà L có nghĩa vụ trả cho chị Đ số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, trong các lời trình bày tại tòa, chị Đ và bà L đều thống nhất rằng: Hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được là do ông K không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quyết định số 11/2015/DSST-QĐ ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện C về việc xác định quyền sở hữu tài sản của người phải thi hành án thì bà L biết rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà thế chấp tại Quỹ Tín Dụng B là cấp cho hộ của bà nên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có sự đồng ý của các thành viên trong hộ. Xét trong trường hợp này, phần lỗi hoàn toàn thuộc về phía bà L. Chị Đ chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại là tính lãi theo mức lãi suất 10%/năm là đã có lợi cho bà L và ông K. Lãi suất được tính như sau:

$300.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/12 \text{ tháng} \times 8 \text{ tháng} = 20.000.000 \text{ đồng}.$

Như vậy, tổng số tiền mà L và ông K phải trả cho chị Đ là 320.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Đ trả lại cho bà L và ông K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2979QSDĐ/ số 3124/QĐUBHCG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/12/2002 cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L. Việc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện cùng lúc khi bà L và ông K trả tiền cho chị.

Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, quá trình thụ lý đến khi giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát trình bày phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016, bà L và ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 19/6/2017, bà L có đơn xin giảm án phí và được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận gia đình bà L đang gặp khó khăn về kinh tế. Căn cứ khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016, Tòa án giảm 50% mức án phí mà bà L và ông K phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 212, Điều 468, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.
- Căn cứ khoản 2 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Căn cứ khoản Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 147, Điều 228, Điều 229 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc Đ.

1. Xác định văn bản viết tay dưới hình thức “Biên nhận” được lập vào ngày 23/12/2016 giữa chị Nguyễn Thị Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Mỹ L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Duy K cùng có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc Đ số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng). Thời gian trả tiền được thực hiện làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, chị Đ có đơn yêu cầu thi hành, nếu bà L và ông K không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Ngọc Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Duy K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2979QSDĐ/ số 3124/QĐUBHCG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/12/2002 cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L. Việc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện cùng lúc khi bà L và ông K trả tiền cho chị Đ.

3. Về án phí: Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị Ngọc Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 35152 ngày 11/4/2017 của Chi cục Thi Hành Án Dân Sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L và Nguyễn Duy K phải chịu 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Báo đương sự có mặt tại phiên được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục. THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

MAI THỊ MỸ TRANG

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự.

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

Võ Thị Kim Loan