

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 35/2019/DSST

Ngày: 21/10/2019.

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUYỆN CHƯƠNG MỸ-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Hữu Trọng.
- Bà Nguyễn Thị Thanh Hà.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ mở phiên tòa công khai, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 45/2019/DSST ngày 04 tháng 6 năm 2019 về “*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: 44/2019/QĐST-DS ngày 04/10/2019 giữa:

1. Nguyên Đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ nơi cư trú: Số X, tổ Y, khu T, thị trấn X, huyện C, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Bích H, Sinh năm 1957 (Có mặt)

Địa chỉ nơi cư trú: Số Z, tổ K, khu T, thị trấn X, huyện C, Hà Nội.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đỗ Hồng Thanh, sinh năm 1952 (chồng bà H -Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1957 (Có mặt)

Đều có địa chỉ nơi cư trú: Số Z, tổ K, khu T, thị trấn X, huyện C, Hà Nội.

3.2. Ông Chu Minh S, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ nơi cư trú: Số Z, tổ K, khu T, thị trấn X, huyện C, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/7/2012 bà cho bà Lê Thị Bích H vay số tiền là 181.500.000 đồng(có giấy vay tiền), không có lãi suất, không có thời hạn vay. Sau khoảng 8 tháng, bà có mua một số nội thất của nhà bà H trị giá 27.000.000 đồng trừ vào tiền bà H vay.

Ngày 07/12/2013, bà N và vợ chồng bà H tiếp tục ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và mua bán quyền sử dụng đất nội dung hợp đồng bà H bán cho tôi 120m2 đất có bìa đỏ trong tổng số 600m2 đất ở của bà H với giá 600.000.000đ tại phố T, thị trấn X, huyện Chương Mỹ để mua thửa đất của bà H, ngày 07/12/2013 bà đã trả cho vợ chồng bà H **100.000.000 đồng**. Khi giao dịch bà H chưa bàn giao đất, chưa chỉ phân định mốc cỗi ranh giới 120m2 đất. Nhưng từ năm 2013, bà H không thực hiện theo hợp đồng trên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thống nhất hủy bỏ việc chuyển nhượng đất nhưng đến nay vợ chồng bà H chưa trả lại vợ chồng bà N số tiền đã nhận.

Từ khi vay và thỏa thuận mua bán đất đến nay bà N xác nhận là bà H đã trả vợ chồng bà được 75.000.000đồng có bảng kê có chữ ký của bà N nhận tiền. Hiện bà H còn nợ vợ chồng bà là 206.500.000 đồng bao gồm tiền vay và tiền nợ bán đất đã nhận của bà. Nay bà đề nghị bà H trả lại vợ chồng bà số tiền còn nợ vay và tiền bán đất là 206.500.000đ.

Tại đơn đề nghị và biên bản lời khai ngày 30/9/2019 và tại phiên tòa bà N và chồng là ông Chu Minh S yêu cầu vợ chồng bà H trả toàn bộ số tiền vay và số tiền bà H nhận để chuyển nhượng đất không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà Lê Thị Bích H trình bày:

Bà H xác nhận ngày 10/7/2012 bà có vay của bà N số tiền 181.500.000 đồng, có giấy vay tiền, vay không có lãi suất, không thỏa thuận thời hạn trả nợ.

Ngày 07/12/2013, vợ chồng bà và bà N ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và mua bán đất nội dung hợp đồng bà bán cho bà N 120m2 đất với giá 600.000.000đ tại tổ K phố T, thị trấn X, huyện Chương Mỹ và bà đã nhận của bà N 100.000.000 đồng, khi mua bán chưa bàn giao đất, bà xác định chữ viết trong hợp đồng là chữ viết của hà Hạnh, hợp đồng có 2 vợ chồng bà cùng ký tên. Do trước đó bà có vay tiền của bà N bà N yêu cầu tính cả gốc và lãi khoản vay 181.500.000 đ nên vợ chồng bà không bán đất cho bà N nữa và thống nhất trả lại bà N số tiền đã nhận.

Tuy nhiên, trong quá trình trả nợ bà đã trả được cho bà N số tiền là **129.500.000** đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ bà N nhận tiền. Và hiện bà còn nợ bà N

tổng số tiền là **152.000.000 đồng** bà không đồng ý với khoản còn nợ theo bà N trình bày.

Sau khi thỏa thuận miệng hủy mua bán đất với bà N, năm 2018 bà đã bán nhà đất đó cho vợ chồng T ở thị trấn X đến nay đã làm thủ tục chuyển nhượng xong. Đất đó hiện ông Tuấn đang quản lý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Chu Minh S ủy quyền cho bà N trình bày và tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đỗ Hồng T ủy quyền cho bà H trình bày và tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa đại diện VKS tham gia phiên tòa có ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ giao các văn bản tố tụng cho các đương sự hợp pháp. Việc chấp hành pháp luật của thẩm phán, hội thẩm nhân dân và thư ký Tòa án và các đương sự đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ. Đại diện VKS đã phát biểu ý kiến giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng: Điều 474, 478 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, bị đơn và kết quả tranh tụng tại Tòa án Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về tố tụng:

- *Thẩm quyền:* Bị đơn cư trú tại: Khu T, thị trấn X, huyện C, thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ có thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về quan hệ pháp luật giải quyết:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện, lời trình bày của nguyên đơn Tòa án xác định đây là: Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 471, 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bà Lê Thị Bích H trả 206.500.000 đồng tiền vay nợ và trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, giấy vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N và bà Lê Thị Bích H xác định:

- Ngày 10/7/2012 bà H vay bà N số tiền là 181.500.000 đồng, không có lãi suất.

- Ngày 07/12/2013, bà N và bà H tiếp tục ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và mua bán đất bà H đã nhận của bà N trả trước 100.000.000đ và hẹn ngày 7/1/2014 sẽ làm các thủ tục đo đạc lập hồ sơ chuyển nhượng qua cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình thực hiện do không thống nhất nên hai bên hủy mua bán chuyển nhượng đất bằng miệng theo đó bà H sẽ trả lại bà N 100.000.000đ.

Tổng số tiền bà H nhận của bà N là 281.500.000đ

Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng bà N có đơn và trình bày không yêu cầu bà H trả lãi, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu do không tuân thủ về hình thức vì vậy Tòa án không giải quyết tính lãi đối với số tiền bà H còn nợ của bà N.

Bà N đã đòi bà H nhiều lần nhưng bà H chưa thanh toán đầy đủ, bà H đã trả cho bà N số tiền bà N có ký nhận như sau: Tết năm 2015 trả 5.000.000đ, từ tháng 2/2016 đến tháng 6/2016 mỗi tháng bà H trả bà N 3.000.000đ x 5 tháng = 15.000.000đ; ngày 16/11/2016 trả 2.000.000đ; ngày 08/12/2016 trả 3.000.000đ; ngày 15/1/2017 trả 2.000.000đ; ngày 24/2/2017 trả 3.000.000đ; ngày 12/7/2017 trả 3.000.000đ; tháng 8/2017 trả 3.500.000đ; ngày 22/11/2017 trả 3.000.000đ; ngày 29/12/2017 trả 3.000.000đ; ngày 14/5/2017 trả 3.000.000đ; ngày 10/6/2018 trả 3.000.000đ, cộng= 48.000.000đ

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa bà N thừa nhận đã nhận của bà H 11.000.000đ và mua 01giường và 02 tủ của bà H tổng là 27.000.000đ được chấp nhận.

Như vậy tổng cộng số tiền bà N nhận của bà H là **75.000.000đ**.

Bà H khai năm 2012 có 2 lần bà H trả bà N số tiền 30.000.000đ nhưng không xuất trình căn cứ bà N nhận tiền của bà H, nên không xác định bà H trả bà N 30.000.000đ. Ngoài ra bà H trình bày đã trả được cho bà N số tiền là 129.500.000 đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ bà N nhận tiền chỉ có căn cứ bà H trả bà N số tiền 75.000.000đ

Đôi trừ bà H còn nợ bà N số tiền: 206.500.000đ vì vậy vợ chồng bà H phải có trách nhiệm trả vợ chồng bà N số tiền trên.

Từ những nhận định trên yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ nên được chấp nhận. Căn cứ Điều 471,473,474, 697 Bộ luật dân sự năm 2005 vợ chồng bà H có nghĩa vụ trả nợ vợ chồng bà N số tiền: 206.500.000đ.

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên không phải chịu án phí hoàn trả lại bà N tiền tạm ứng phí đã nộp, bị đơn bà Lê Thị Bích H trên 60 tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1.Căn cứ: Các Điều 471,473,474, 697 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

-Điều 26, Điều 39 khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

Buộc vợ chồng bà Lê Thị Bích H và ông Đỗ Hồng T trả vợ chồng bà Trần Thị N ông Chu Hồng S số tiền: 206.500.000đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với vợ chồng bà H, hoàn trả bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.150.000đ theo biên lai thu số AA/2015/0004046 nộp ngày 30/5/2019.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND H. Chương Mỹ;
- Chi cục THADS H. Chương Mỹ;
- TAND T.P Hà Nội;
- Sở TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu, lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Vũ Thị Thu Thủy

