

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 61/2022/DS-ST
Ngày: 16-9-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và nhà.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Văn Hợp
2. Bà Trần Ngọc Ánh

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Quyên – Thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Lâm Sễn - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2022 và Thông báo về việc tiếp tục mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự số: 15/2022/TB-TA ngày 11 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn:** 1.1. Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1976 (có mặt)
1.2. Bà Đỗ Thu T, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- 2. Bị đơn:** Bà Hồ Hoàng H, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

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

- 3.1. Bà Lê Ngọc L, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- 3.2. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt)

3.3. Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- 3.4. Ông Lê Hữu T(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- 3.5. Ông Đinh Hoàng Kh (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Bà Mai Thị U, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn Th và bà Đỗ Thu T trình bày tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Nguyên do chỗ quen biết nên vào tháng 8/2020 bà Hồ Hoàng H có thỏa thuận bán căn nhà và đất tọa lạc tại Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang bằng miệng cho ông bà với giá 700.000.000 đồng. Ông bà đã đặt cọc cho bà H 480.000.000 đồng bằng hình thức trả nợ dùm cho bà H đối với các chủ nợ là bà Phạm Thị S 120.000.000 đồng, bà Lê Ngọc L 100.000.000 đồng, ông Đinh Hoàng Kh 40.000.000 đồng và ông Lê Hữu T 52.500.000 đồng, tổng cộng là 312.500.000 đồng, còn lại 167.500.00 đồng ông bà giao trực tiếp cho bà H. Số tiền còn lại là 220.000.000 đồng thì ông bà cam kết khi nào ra Văn phòng công chứng sang tên sẽ giao đủ 01 lần.

Đến ngày 22-11-2020 thì bà H dọn đồ giao nhà cho ông bà và hẹn 03 ngày sau lấy giấy tờ nhà về sẽ ra công chứng nhưng chờ mãi không thấy bà H đến. Việc bà H vay vốn Ngân hàng bị phát mãi tài sản ông bà không hề hay biết, đến ngày 10-3-2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành thông báo cho ông bà phải dọn đồ ra khỏi nhà bà H để kê biên tài sản thì ông bà mới biết.

Nay ông Th và bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất tọa lạc tại Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang bằng miệng giữa bà H với ông bà. Nếu như bà H không đồng ý thì ông bà yêu cầu bà H trả lại cho ông bà số tiền 480.000.000 đồng.

Bị đơn bà Hồ Hoàng H: Không có ý kiến bằng văn bản theo Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và cũng không có mặt theo giấy triệu tập làm việc, Thông báo phiên họp và Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thông báo về việc tiếp tục mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự và Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án.

Tại phiên tòa bà H vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S trình bày: Bà S thừa nhận chữ viết và chữ ký trong tờ tường trình ngày 22 tháng 11 năm 2020 của bà Đỗ Thu T và ông Phạm Văn Th là do chính bà viết, ký và ghi họ tên. Bà xác nhận là giữa bà và bà H không có giao dịch vay mượn tiền bạc mà chỉ là giao dịch chơi hụi, bà và bà H đã thanh toán xong với nhau. Còn việc bà S ghi trong tờ tường trình số tiền 120.000.000 đồng thì bà T chỉ đưa cho bà H số tiền 27.000.000 đồng trả nợ tiền hụi cho bà S, còn số tiền 93.000.000 đồng là tiền hụi cần trừ nợ giữa bà H và

bà T, chứ bà T không trực tiếp đưa số tiền này cho bà S. Việc vợ chồng ông Th, bà T khởi kiện bà H, bà không liên quan, không có trách nhiệm gì trong việc này và cũng không có yêu cầu gì, bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc L trình bày tại Tòa án: Khoảng cuối năm 2019, bà L có cho bà H vay tiền nhiều lần, bà không nhớ cụ thể, chỉ nhớ tổng cộng là khoảng 130.000.000 đồng, có trả lãi được vài tháng rồi không trả nữa. Khi vay tiền bà H hứa vài tháng thì trả tiền cho bà nhưng quá thời hạn thì không thấy bà H trả tiền. Bà L có đòi tiền nhiều lần nhưng bà H hứa hẹn mà không trả tiền. Sau đó, khoảng tháng 10 năm 2020 bà L điện thoại cho bà H thì bà H nói bà đến nhà một người quen gần đó gặp 02 người là bà H và bà T, bà T cầm tiền trực tiếp đưa cho bà L 100.000.000 đồng. Lúc này bà không biết giữa bà H với bà T thỏa thuận như thế nào, bà chỉ thấy bà T đưa tiền thì bà nhận. Bà L thừa nhận chữ viết và chữ ký trong tờ tường trình ngày 22 tháng 11 năm 2020 của bà Đỗ Thu T và ông Phạm Văn Th là do chính bà viết, ký và ghi họ tên. Việc vợ chồng ông Th, bà T khởi kiện bà H, bà không liên quan, không có trách nhiệm gì trong việc này và cũng không có yêu cầu gì, bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị U trình bày:

Nguyên bà Hồ Hoàng H có vay của bà số tiền 800.000.000 đồng nhưng không trả tiền cho bà nên bà khởi kiện đòi tiền bà H tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Tòa án đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 18/2020/QĐST-DS vào ngày 24-12-2020 với nội dung bà H đồng ý trả tiền 800.000.000 đồng cho bà vào ngày 25-12-2020. Đến hạn trả nợ nhưng bà H không có tiền để trả cho bà nên bà yêu cầu thi hành án đối với bà H và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 424/QĐ-CCTHADS ngày 06-01-2021 để buộc bà H trả cho bà 800.000.000 đồng. Ngày 01-02-2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành ra Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của bà H là Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AK 554460, thửa số 652, tờ bản đồ số 10, diện tích 200,6m² và 01 căn nhà trên đất tọa lạc tại ấp H, xã M do ông Trần Văn Quang và bà Hồ Hoàng H đứng tên.

Nay ông Phạm Văn Th và bà Đỗ Thu T khởi kiện bà Hồ Hoàng H yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất tọa lạc tại Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang giữa ông Th, bà T và bà H là hợp pháp thì bà U không đồng ý vì nhà và đất này bà đã được cơ quan thi hành án tiến hành kê biên xử lý để thi hành cho bà theo Quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu T và ông Đinh Hoàng Kh:

Không có ý kiến bằng văn bản theo Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và cũng không có mặt theo giấy triệu tập làm việc, Thông báo phiên họp và Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thông báo về việc tiếp tục mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự và Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án.

Tại phiên tòa ông Trí và ông Kh vắng mặt.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thực hiện đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thời hạn chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử: Đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Th và bà Đỗ Thu T đối với bị đơn bà Hồ Hoàng 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 tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghị án, Tòa án nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Ngày 22-01-2021 ông Phạm Văn Th và bà Đỗ Thu T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất tọa lạc tại Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang bằng miệng giữa bà H và ông Th, bà T. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Hồ Hoàng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hữu T và ông Đinh Hoàng Kh không có mặt theo Thông báo phiên họp và Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thông báo về việc tiếp tục mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự và Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S và bà Lê Ngọc L có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa ông Th, bà T và bà Út đồng ý xử vắng mặt bà H, ông Trí, ông Kh, bà S và bà L. Do vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Về nội dung:* Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th và bà Đỗ Thu T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất tọa lạc tại Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang bằng miệng giữa bà H với ông bà. Nếu bà H

không đồng ý thì ông bà yêu cầu bà H trả lại cho ông bà số tiền 480.000.000 đồng, Tòa án nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa ông Th và bà T trình bày là vào tháng 8/2020 bà H có thỏa thuận bằng miệng bán căn nhà và đất tọa lạc tại Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang bằng miệng cho ông Th, bà T với giá 700.000.000 đồng và ông bà đã đặt cọc cho bà H 480.000.000 đồng bằng hình thức trả nợ dùm cho bà H đối với các chủ nợ là bà Phạm Thị S 120.000.000 đồng, bà Lê Ngọc L 100.000.000 đồng, ông Đinh Hoàng Kh 40.000.000 đồng và ông Lê Hữu T 52.500.000 đồng, tổng cộng số tiền là 312.500.000 đồng. Số tiền còn lại 167.500.00 đồng thì ông bà giao trực tiếp cho bà H. Bên cạnh đó, ông bà có cung cấp cho Tòa án bản gốc tờ tường trình ngày 22 tháng 11 năm 2020, trong đó thể hiện nội dung ông Th đưa tiền cho bà S, bà L, ông T và ông Kh, có chữ viết, chữ ký xác nhận của bà S, bà L, ông Trí và ông Kh. Tuy nhiên, qua quá trình làm việc tại Tòa án thì bà S trình bày là bà chỉ nhận trực tiếp từ bà T số tiền 27.000.000 đồng còn số tiền 93.000.000 đồng là tiền hui cần trừ nợ giữa bà H và bà T, chứ bà T không trực tiếp đưa số tiền này cho bà S. Bà L trình bày là bà có nhận 100.000.000 đồng do bà T trả nợ dùm cho bà H. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định của pháp luật nhưng ông T, ông Kh và bà H không có ý kiến trình bày theo thông báo thụ lý và cũng không có mặt tại Tòa án để Tòa án tiến hành lấy lời khai, hòa giải và đối chất về giao dịch mua bán nhà bằng miệng và việc trả nợ thay giữa các đương sự. Xét thấy, việc thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ trả nợ cho các chủ nợ từ bà H sang ông Th, bà T chưa được bà H xác nhận tại Tòa án. Bà T, ông Th cũng như bà L và bà S không cung cấp được văn bản có chữ ký xác nhận của bà H về việc bà H có nợ tiền bà S 120.000.000 đồng, có nợ tiền bà L 130.000.000 đồng và việc bà T, ông Th có trả nợ dùm và đưa tiền mặt cho bà H tổng cộng số tiền là 480.000.000 đồng. Mặt khác, bà H, ông T và ông Kh vắng mặt nên Tòa án không tiến hành đối chất về nội dung có sự việc ông Th và bà T trả nợ thay cho bà H hay không. Từ những nhận định trên cho thấy chưa có cơ sở để xác nhận là có giao dịch mua bán nhà bằng miệng giữa bà H và ông Th, bà T. Do đó, ông Th và bà T yêu cầu bà H trả số tiền 480.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với việc ông Th, bà T có đưa tiền cho bà S, bà L, ông T và ông Kh thì ông bà có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

[3] Thống nhất ý kiến của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án như đã phân tích và nhận định trên.

[4] Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 119, 166 và 370 Bộ luật Dân sự năm 2015; Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của ông Th và bà T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất tọa lạc tại Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang bằng miệng giữa ông Th, bà và bà H; không chấp nhận yêu cầu của ông Th, bà T yêu cầu bà H trả cho ông bà số tiền 480.000.000 đồng.

[5] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên buộc ông Th và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền 480.000.000 đồng: $480.000.000 \text{ đồng} = 20.000.000 \text{ đồng} + (80.000.000 \text{ đồng} \times 4\%) = 23.200.000 \text{ đồng}$. Ông Th và bà T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001486 ngày 27-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang nên ông Th, bà T còn phải nộp thêm 23.200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 91, 147, 227, 228, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 116, 117, 119, 166 và 370 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th và bà Đỗ Thu T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất tọa lạc tại Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang bằng miệng giữa ông Phạm Văn Th, bà Đỗ Thu T và bà Hồ Hoàng H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th và bà Đỗ Thu T về việc yêu cầu bà Hồ Hoàng H trả số tiền 480.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn Th và bà Đỗ Thu T có nghĩa vụ nộp án phí không có ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 23.200.000 đồng. Ông Th và bà T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001486 ngày 27-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang nên ông Th, bà T còn phải nộp thêm 23.200.000 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng). Bà Hồ Hoàng H không phải chịu án phí.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA dân sự huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Thị Xuân

