

Bản án số: 31/2021/DSST.

Ny: 15/3/2021.

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Việt Chương**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Huỳnh Văn Dũng**.

2. Ông **Quách Trung Sơn**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Trường An**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Cái Bè.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa: Bà
Huỳnh Thị Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong các Ny 08 và 15/3/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử
sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 388/2019/TLST-DS Ny 03/12/2019 về tranh chấp:
“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”,
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2021/QĐXX-ST Ny 21/01/2021, giữa các
đương sự:

I. Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Thu M**, sinh năm 1967. Cư trú tại : ấp 4, xã Y,
huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền : ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1969. Cư trú tại : ấp 2, xã Y,
huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền Ny 10/10/2019 lập tại Ủy ban nhân dân xã Y, huyện
Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.(có mặt).

II. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1967. Cư trú tại : ấp Mỹ Thạnh, xã
Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.(có mặt).

III. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Kim L**, sinh năm 1980. Cư trú tại : ấp Mỹ Thạnh, xã Y, huyện
Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.(vắng mặt).

2/ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1962. (có mặt).

3/ Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1965.(có mặt).

Cùng cư trú tại : ấp Mỹ Thạnh, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

4/ **Ngân hàng Y**. Đại diện ủy quyền ông **Trần Văn Đ** . Chức vụ : trưởng
phòng. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện Ny 13/8/2019 , đơn khởi kiện bổ sung Ny 05/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn bà Võ Thị Thu M là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào năm 2019 ông Nguyễn Văn N có tìm đến gia đình bà M trình bày có nhu cầu chuyển nhượng đất để thanh toán tiền cho ngân hàng. Ông N đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất ở thửa số 254, tờ bản đồ số 35, diện tích 1650,3m² do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 1.000.000.000 đồng và bà M đã đặt tiền cọc cho ông N là 300.000.000 đồng. Đến Ny 22/02/2019 tại ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Tiền Giang- Phòng giao dịch An Hữu có sự tham gia của ông Trần Văn Đ trưởng phòng giao dịch thì bà M cùng với ông Đ và ông N tiến hành các lập văn bản thỏa thuận ba bên với nội dung bà M đưa ra số tiền 700.000.000 đồng để trả nợ quá hạn cho ông N và ông N cam kết công chứng sang tên phần đất và tài sản thế chấp tại Ngân hàng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M giữ. Nhưng từ khi đó đến nay phía ông N cố tình trì hoãn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Kim L phải T tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 35, diện tích 1650,3m² do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông không có thể chấp toàn bộ thửa đất cho bà M mà chỉ có thể chấp cho bà M căn nhà trên phần đất ở thửa số 254, tờ bản đồ số 35, diện tích 1650,3m² do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M với giá 1.000.000.000 đồng nhưng vì do làm ăn xa và điều kiện kinh tế khó khăn nên chưa trả tiền cho bà M được. Nay ông đồng ý trả cho bà M số tiền 1.000.000.000 đồng trong thời hạn hai tháng.

Đại diện nguyên đơn ông T trình bày là bà M chuyển nhượng toàn bộ phần đất, nhà và tài sản gắn liền đối với thửa đất trên theo thỏa thuận ba bên đã ký kết tại ngân hàng Y còn ông N trình bày thế chấp căn nhà là không đúng, nhưng nay ông N xin trả lại số tiền cho bà M như ông trình bày thì bà M cũng đồng ý nhưng phía ông N phải trả tiền lãi cho bà M từ Ny 22/02/2019 đến Ny xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 10,5%/năm đối với số tiền 700.000.000 đồng, mỗi tháng trả 20.000.000 đồng sau khi trả hết phần tiền 1.000.000.000 đồng thì bà M không yêu cầu ông N T tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N đồng ý theo yêu cầu của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn L trình bày: Trước đây vào năm 2017 ông, bà có cầm cố của ông N phần đất trên với giá 30 chỉ vàng 24Kr với thời hạn 15 năm và ông, bà có trồng cây ăn trái trên phần đất trên nhưng do bà M và ông N có tranh chấp phần đất trên nên ông, bà yêu cầu ông N trả lại 30 chỉ vàng 24Kr, 5.000.000 đồng tiền đưa dư khi thực hiện hợp đồng và bồi hoàn giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp theo kết quả định giá của Tòa án và công bồi lấp là 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông N trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của bà T và ông L: Ông N đề nghị bà T và ông L T tục canh tác đối với phần đất mà hai bên đã thỏa thuận vì ông cam kết sẽ trả đủ tiền cho bà M.

Bà T và ông L trình bày do bà M đồng ý cho ông N trả tiền và ông N cam kết thực hiện theo yêu cầu của bà M và ông N yêu cầu T tục canh tác phần đất trên như các bên thỏa thuận thì ông, bà xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim L và Ngân hàng Y không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, bà T và ông L.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến :

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký trong thời gian chuẩn bị xét xử và xét xử tại phiên tòa tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M: Tại phiên tòa ông T đại diện ủy quyền của bà M và ông N thỏa thuận thống nhất cho ông N trả số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi phát sinh từ Ny 22/02/2019 cho đến Ny xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T và ông L yêu cầu thực hiện hợp đồng và công bồi lấp là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà T và ông L rút toàn bộ yêu cầu. Căn cứ vào điều 244 và điều 246 bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà T và ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu M yêu cầu ông Nguyễn Văn N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn L yêu cầu ông Nguyễn Văn N hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào phần đất tranh chấp và địa chỉ cư trú của ông Nguyễn Văn N ở ấp Mỹ Thạnh, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo quy định tại khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ tranh chấp được xác định là “ Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất” theo quy định tại điều 500 Bộ luật dân sự .

1.2. Bà Nguyễn Kim L đã được tòa án tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không lý do. Ông Trần Văn Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1, điểm b khoản 2 điều 227 và điều 228 bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà L và ông Đ.

[2]. Về nội dung:

2.1- căn cứ vào đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra, tranh tụng và thỏa thuận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa ông N xin bà M cho ông trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng với thời hạn hai tháng (tính từ Ny 08/3/2021) và ông T đại diện ủy quyền cho nguyên đơn bà M đồng ý và ông T không yêu cầu ông N T tục thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận ba bên tại ngân hàng Công Thương chi nhánh Tây Tiền Giang – phòng giao dịch An Hữu vào Ny 22/02/2019. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không bị ép buộc và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

2.2- Về lãi suất bà M yêu cầu tính lãi từ Ny 22/02/2019 cho đến Ny xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10,5%/ năm theo mức lãi suất Ngân hàng cho vay, tức 0,875/ tháng đối với số tiền 700.000.000 đồng và phía ông N đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Phần tiền lãi được tính như sau: Từ Ny 22/02/2019 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 24 tháng. Lãi suất được tính là : $700.000.000 \text{ đồng} \times 0,875\% \times 24 \text{ tháng} = 147.000.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng tiền gốc và lãi ông N phải trả cho bà M là : 1.000.000.000 đồng vốn + 147.000.000 đồng tiền lãi = 1.147.000.000 đồng.

2.3 -Về thời gian trả lãi ông T và ông N thống nhất cho ông N trả hàng tháng mỗi tháng trả 20.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền lãi ngay sau khi trả hết số tiền 1.000.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

2.4- Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn L tại phiên tòa rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn N. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của bà T và ông L là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Về chi phí đo đạc 3.400.000 đồng và định giá tài sản là 5.463.000 đồng, tổng cộng là 8.863.000 đồng bà M đã thanh toán xong và yêu cầu ông N phải hoàn trả lại cho bà M và phía ông N đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim L không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà M. Hội đồng xét xử xét thấy bà L và ông N là vợ chồng việc chuyển nhượng phần đất và nhà bà L cũng đồng ý nên bà L có nghĩa vụ cùng ông N trả số tiền cho bà M.

[5]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Y không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, bà T và ông L nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6]. Xét thấy lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ đúng quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7]. Về án phí : Ông N và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1, điểm b khoản 2 điều 227, điều 228 điều 244 và điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 289, khoản 2 điều 468, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, Ny 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu M. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Kim L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị Thu M số tiền 1.147.000.000 (một tỷ một trăm bốn mươi bảy triệu) đồng. Cụ thể như sau:

- Vào Ny 08/5/2021 trả 1.000.000.000 đồng;
- Vào Ny 08/6/2021 trả 20.000.000 đồng;
- Vào Ny 08/7/2021 trả 20.000.000 đồng;
- Vào Ny 08/8/2021 trả 20.000.000 đồng;
- Vào Ny 08/9/2021 trả 20.000.000 đồng;
- Vào Ny 08/10/2021 trả 20.000.000 đồng;
- Vào Ny 08/11/2021 trả 20.000.000 đồng;
- Vào Ny 08/12/2021 trả 20.000.000 đồng;
- Vào Ny 08/01/2022 trả 7.000.000 đồng;

Nếu ông N và bà L vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả nợ theo sự thỏa thuận nêu trên thì bà M có quyền yêu cầu thi hành số tiền còn lại làm một lần.

Kể từ Ny người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị Thu M 8.863.000 đồng chi phí định giá và đo đạc.

3. Buộc bà Võ Thị Thu M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn N một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH: 03308 Ny 06/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp cho ông Nguyễn Văn N sau khi ông N thanh toán toàn bộ số tiền trên.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn L về yêu cầu ông Nguyễn Văn N hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

5. Án phí :

- Ông N và bà L phải chịu 46.410.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn lại cho bà Võ Thị Thu M 5.300.000 đồng tiền dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0002661 Ny 03/12/2019 và biên lai thu số 0003665 Ny 23/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè.
- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn L 6.250.000 đồng tiền dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0003820 Ny 23/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

6. Bà Võ Thị Thu M, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 Ny kể từ Ny tuyên án sơ thẩm . Bà Nguyễn Kim L và Ngân hàng Y có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 Ngày kể từ Ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 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 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 14 giờ Ny 15/3/2021 có mặt ông T, ông N, ông T bà L và Kiểm sát viên vắng mặt bà L và ông Đ.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- TAND Tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(ĐÃ KÝ)

Trương Việt Chương