

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CT
TỈNH TN**

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

Bản án số: 50/2019/DSST
Ngày: 11/10/2019
V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CT

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thịnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim Linh

2/ Ông Lâm Minh Lâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CT tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2019/QĐXX-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị , sinh năm 1960

Địa chỉ cư trú: Tổ 3, ấp PL, xã PV, huyện CT, tỉnh TN. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1983

Địa chỉ cư trú: Tổ 8, ấp PL, xã PV, huyện CT, tỉnh TN. (vắng mặt)

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

- Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1955

Địa chỉ cư trú: Tổ 8, ấp PL, xã PV, huyện CT, tỉnh TN. (vắng mặt)

- Chị Phan Thị Anh Đ, sinh năm 1975;

Địa chỉ cư trú: Ấp PL, xã PV, huyện CT, tỉnh TN. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Trương Thị trình bày: Vào ngày 11/9/2018, chị Nguyễn Thị Bích L có sang nhượng cho bà 01 kiốt số 01, chiều ngang 5 mét, dài 18 mét tại chợ PV, địa chỉ Tổ 8, ấp PL, xã PV, huyện CT, tỉnh TN với số tiền là 400.000.000đ. Bà đã đưa trước 200.000.000đ, đến ngày 17/9/2018 ký xong hợp đồng bà đưa thêm 200.000.000đ là đủ 400.000.000 đồng, nhưng chị L không giao cho bà giấy tờ về kiốt. Sau đó chị L xin bà cho thuê lại mỗi tháng 2.000.000đ để cho mẹ là bà L ở, bà nghĩ tình nghĩa nên bà đồng ý cho

chị L thuê. Nhưng đến nay L không trả tiền thuê kiốt cũng chưa giao giấy tờ về kiốt cho bà, bà yêu cầu chị L giao cho bà Ki ốt. Tại phiên tòa, bà yêu cầu chị L trả lại cho bà số tiền 400.000.000đ, tiền thỏa thuận bán căn ki ốt theo hợp đồng ngày 11/9/2018, bà không yêu cầu tính lãi và bồi thường thiệt hại.

Đối với bị đơn là chị Nguyễn Thị Bích L: Tòa án tổng đạt các thủ tục tố tụng theo quy định, nhưng chị L không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, cũng như không đến Tòa án theo giấy triệu tập của Tòa án, nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Phương L trình bày: Căn ki ốt do Đ đứng tên giùm, trước đó L là con bà ra ki ốt chợ PV ở trước, sau đó bà mới ra ở cùng L, hiện nay L lấy chồng rồi đi đi về về, con của L gửi cho bà nuôi, chồng L ở xã An Cơ, huyện CT, chỉ biết tên là Út Thượng, ba mẹ chồng L có tên gì và địa chỉ cụ thể không biết, hiện bà đang ở căn ki ốt nên căn ki ốt này của bà, việc L con bà mua bán với bà bà không biết.

- Chị Phan Thị Anh Đ trình bày: Do chị có hộ khẩu tại chợ PV, đầu tiên do chị L nhờ chị đứng tên hợp đồng thuê ki ốt giùm, nên chị đồng ý nhưng chị không ký tên trong hợp đồng và cũng không giữ hợp đồng, chị L ở căn ki ốt đầu tiên sau đó bà L thôi ba chồng chị thì bà L ra ở chung với chị L, giờ chị L có chồng ở chỗ khác nên bà L đang ở tại ki ốt, chị có nghe nói là chị L đã bán căn ki ốt cho bà, chị xác định ki ốt không phải của chị không liên quan đến chị, nên chị không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CT phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào Điều 131, 408, 430, 431 của Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 về án phí lệ phí: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng sang nhượng ki ốt giữa bà với chị L vô hiệu, buộc chị L trả cho bà số tiền 400.000.000 đồng. Ghi nhận bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại, chị L phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Chị Nguyễn Thị Bích L là bị đơn, đã được Tòa án tổng đạt các văn bản thủ tục tố tụng theo quy định, nhưng chị L vắng mặt không có lý do, bà Nguyễn Thị Phương L và chị Phan Thị Anh Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, nên cần áp dụng vào Điều 228, Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, bà yêu cầu chị L trả lại cho bà số tiền 400.000.000đ, tiền thỏa thuận bán căn ki ốt theo hợp đồng ngày 11/9/2018, bà không yêu cầu tính lãi và bồi thường thiệt hại.

Thấy rằng: Ngày 11/9/2018 giữa chị L với bà có lập hợp đồng sang nhượng ki ốt (hợp đồng do bà cung cấp), chị L sang nhượng cho bà ki ốt số 1, ngang 5 mét, dài 18 mét tại chợ PV, giá tiền 400.000.000 đồng, đưa trước 200.000.000đ, còn 200.000.000đ sẽ trả đủ khi ký kết hợp đồng xong. Trong hợp đồng nêu ra trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 11/9/2018 đến ngày 11/9/2021 bà đồng ý cho chị L ở lại sử dụng buôn bán tại ki ốt này, hết 03 năm chị L không có khả năng trả lại cho bà 400.000.000đ thì bà thu hồi lại ki ốt và làm chủ, ngoài ra còn ghi nghĩa vụ và quyền lợi của mỗi bên.... hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký kết. Đến ngày 17/9/2018 có Trưởng ấp PL, xã PV ký xác nhận, chị L đồng ý sang nhượng ki ốt cho bà theo bản hợp đồng là sự thật và bà đã đưa cho chị L nhận số tiền 400.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà có cung cấp 01 tờ cam kết ghi ngày 12/01/2019 nội dung: Chị L có mượn của má 5 (tức bà) số tiền 700.000.000đ hứa trả góp 10.000.000 đồng/tháng và sẽ mượn ki ốt mỗi tháng 2.000.000đ, bắt đầu góp 13/01/2019 DL, có xác nhận của Trưởng ấp PL. Ngoài ra Tòa án có thu thập được 01 hợp đồng cho thuê mặt bằng do Trưởng ấp PL cung cấp bản phô tô, hợp đồng không có ngày tháng, có năm 2010; bên cho thuê Trưởng ban quản lý chợ PV, bên thuê Phan Thị Anh Đ: Nội dung cho thuê mặt bằng tự bỏ vốn xây dựng ki ốt làm quây, sạp kinh doanh, theo sơ đồ thiết kế chung diện tích 33,2m², chiều dài 8 mét 3, chiều ngang 4 mét, thời hạn kinh doanh 12 năm..., nếu muốn chuyển đổi hoặc sang nhượng quây, sạp đang thuê cho người khác thì phải thông báo cho Ban quản lý chợ biết..., hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã PV.

Thể hiện trong hợp đồng thuê mặt bằng tên bên thuê Phan Thị Anh Đ, nhưng chị Đ khai chị không ký tên trong hợp đồng cũng như không giữ hợp đồng. Hiện tại căn ki ốt đang do bà Nguyễn Thị Phương L là mẹ chị L ở quản lý sử dụng.

Đối với chị L, Tòa án đã tổng đạt và niêm yết các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng chị L không gửi văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng không đến Tòa án tham gia phiên họp và phiên tòa. Căn cứ vào Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh chứng cứ nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nhưng chị L không chứng minh phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử xem như bị đơn đã từ bỏ quyền thì phải chịu hậu quả pháp lý về việc không chứng minh được chứng cứ.

[3]. Như vậy, ngày 11/9/2018 chị L lập hợp đồng sang nhượng ki ốt cho bà , nhưng theo hợp đồng thuê mặt bằng để xây dựng ki ốt thì tên chị Đ, không phải tên chị L, nên chị L lập hợp đồng sang nhượng ki ốt cho bà là sai về hình thức cũng như nội dung của hợp đồng, diện tích mặt bằng sang nhượng cũng không đúng với

diện tích Ban quản lý chợ PV cho thuê, và khi muốn chuyển đổi hoặc sang nhượng quầy, sắp đang thuê cho người khác thì phải thông báo cho Ban quản lý chợ biết, chị L không đứng tên thuê mặt bằng ki ốt và lập hợp đồng sang nhượng cho bà cũng không báo cho Ban quản lý chợ PV. Mặc dù, chị L xác định ki ốt là của chị L nên chị L có viết tờ cam kết mượn ki ốt 2.000.000 đồng, nhưng chị L không phải là người đứng tên thuê mặt bằng xây dựng ki ốt, nên hợp đồng sang nhượng ki ốt lập ngày 11/9/2018 giữa chị L với bà là vô hiệu. Đối với số tiền 700.000.000 đồng chị L mượn của bà, không xem xét trong vụ án này. Cũng như chị Đ không có ý kiến gì về ki ốt nên không xem xét trong vụ án này.

[4]. Theo bà bà đã giao đủ cho chị L 400.000.000đ tiền sang nhượng ki ốt, nay bà yêu cầu lấy lại 400.000.000đ do chị L đã nhận, không tính lãi và bồi thường thiệt hại là có cơ sở và phù hợp. Nên Hội đồng xét xử cần tuyên hợp đồng sang nhượng ki ốt lập ngày 11/9/2018 giữa chị L với bà là vô hiệu, buộc chị L trả lại cho bà số tiền 400.000.000đ, không tính lãi và bồi thường thiệt hại.

[5]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở phù hợp với những tình tiết nêu trên.

[6]. Về án phí sơ thẩm: Chị L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện cho bà, theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228, Điều 235 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 131, 408, 430, 431 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị đối với chị Nguyễn Thị Bích L.

2. Tuyên bố hợp đồng sang nhượng ki ốt lập ngày 11/9/2018 giữa chị Nguyễn Thị Bích L với bà Trương Thị vô hiệu.

3. Buộc chị Nguyễn Thị Bích L trả lại cho bà Trương Thị số tiền 400.000.000 đồng (tiền chị L nhận của bà để sang nhượng ki ốt cho bà).

Ghi nhận bà không yêu cầu tính lãi và bồi thường thiệt hại.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Án phí: Chị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TN hoàn trả lại cho bà Trương Thị số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019622 ngày 26/3/2019.

5. Quyền kháng cáo: Báo cho bà biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự khác vắng mặt được quyền kháng cáo lên

Tòa án nhân dân tỉnh TN trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã PV, huyện CT, tỉnh TN.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND huyện CT;
- THADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu HS,TA.

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

Nguyễn Thị Thinh

Các Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Kim Linh – Lâm Minh Lâm

Nguyễn Thị Thinh

Các Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Vân – Thái Văn Lộc

Nguyễn Thị Thịnh