TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DIÊN KHÁNH** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 11/2022/DS-ST
Ngày 01 tháng 6 năm 2022
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 DIÊN KHÁNH - TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Sương
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Gia Bảo
Ông Phạm Văn Hóa

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thái Bảo Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh - Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Diên Khánh tham gia phiên tòa***: Ông Hồ Hữu Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 23/2021/TLST-DS ngày 15/3/2021 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐXX-ST ngày 07/4/2022; thông báo dời ngày xét xử ngày 19/4/2022 và ngày 20/5/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1980
Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 1062/11A, tổ 7, khu phố 5, phường Linh T, Tp. Thủ Đ, Tp. Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: 117 Lý Tự T, thị trấn Diên K, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.
Bà H có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1979
Địa chỉ: Tổ dân phố Đông M 4, thị trấn Diên K, huyện D, Khánh Hòa.
Bà T có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Trần Thị Thanh S, sinh năm 1949
Địa chỉ: Tổ dân phố Đông M4, Thị trấn Diên K, huyện D, Khánh Hòa.
Bà S có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 01/3/2021, đơn bổ sung đơn khởi kiện nộp ngày 12/3/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H trình bày:

Ngày 13/9/2019, bà Trần Thị Thanh T chuyển nhượng nhà và đất có diện tích 78,4m^2 thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 39 tại tổ dân phố Đông M4, thị trấn Diên K, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên Trần Thị Thanh T cho bà với giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên tại văn phòng công chứng Anh Khoa, số chứng thực: 5052/2019, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 13/9/2019. Bà đã giao đủ số tiền nêu trên cho bà T và bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà làm thủ tục sang tên theo quy định. Bà và bà T có thỏa thuận miệng, không lập văn bản về việc bà cho bà T xin ở nhờ lại căn nhà trên thửa đất này trong thời hạn 03 tháng tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận cho ở nhờ, bà yêu cầu bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao nhà và đất cho bà để bà quản lý, sử dụng nhưng bà T vẫn trốn tránh, không chịu giao nhà, đất cho bà nên bà làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng thửa đất này và ngày 13/02/2021, bà đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Diên Khánh chỉnh lý, sang tên Lê Thị Thanh H. Nay, bà yêu cầu bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết ngày 13/9/2019, giao nhà và đất có diện tích 78,4m^2 thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 39 tại tổ dân phố Đông M4, thị trấn Diên K, huyện D, tỉnh Khánh Hòa cho bà quản lý, sử dụng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T thì chỉ có mình bà, bà xác định đây là tài sản riêng của bà. Bà không đồng ý nguyện vọng của bà T về việc bà T giao cho bà 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) để nhận lại nhà và đất. Về phần mái che tole trên con đường đi và bên hông nhà như hiện trạng, khi chuyển nhượng thì bà cho rằng chuyển nhượng đất, tài sản trên đất nên có luôn phần mái tole này, tuy nhiên, bà S cho rằng đây là tài sản của bà S nên bà S tháo gỡ thì bà không có ý kiến gì, nếu bà S không tháo gỡ để mát con đường đi thì bà hỗ trợ cho bà S 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Thanh T trình bày:

Ngày 11/9/2018, bà được Nhà nước cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 39 thị trấn Diên K, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05212, có diện tích 78,4m^2. Ngày 13/9/2019, bà ký hợp đồng bán thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị Thanh H tại phòng công chứng Anh Khoa với giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và bà đã nhận đủ số tiền này tại phòng công chứng. Do bà H là bạn bè, giúp đỡ bà lúc khó khăn nên khi ký hợp đồng bà đã tin tưởng, bà ký và ghi rõ họ tên nhưng không biết là hợp đồng chuyển nhượng, bà nghĩ là hợp đồng thế chấp để vay tiền. Trên thửa đất số 99, tờ bản đồ số 39 có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 78,4m^2, bà xác định không bán nhà và các tài sản khác trên đất và không có thỏa thuận miệng nào với bà H về việc mua bán nhà cũng như việc bà xin bà H ở nhờ. Căn nhà này do bà bỏ tiền ra xây dựng vào năm 2017, với giá trị xây dựng khoảng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), từ đó đến nay bà là người trực tiếp sinh sống và quản lý nhà, đất này. Hiện nay, bà đang sinh sống với hai con là Nguyễn Trần Mỹ Q, sinh

ngày 18/2/2005 và Nguyễn Thiện N, sinh ngày 05/08/2011, các con còn nhỏ không có sự đóng góp gì vào việc xây cất nhà. Toàn bộ nhà, đất là tài sản riêng của bà, bà đã ly hôn chồng vào năm 2007 và hiện nay đang sống độc thân. Nay, bà H yêu cầu bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao nhà và đất nêu trên thì bà không đồng ý. Bà có nguyện vọng giao cho bà H số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) để nhận lại nhà và đất. Đối với phần mái che tole trước con đường đi và bên hông nhà là do mẹ của bà là bà Lê Thị Thanh S lắp ráp vào căn nhà để che mát, bà không có ý kiến gì đối với phần mái che tole này.

Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh S trình bày:

Bà là mẹ của bà T, việc mua bán nhà đất giữa bà T và bà H như thế nào thì bà không biết, nguồn gốc đất bà T bán cho bà H là của bà cho bà T. Năm 2017, bà Trang có mượn 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) của bà để xây nhà, tuy nhiên bà không yêu cầu trong vụ án này. Hiện nay, bà H khởi kiện yêu cầu bà T giao nhà đất thì hai bên tự giải quyết, bà không có ý kiến gì. Đối với phần mái che tole bà ráp vào nhà bà T cho mát con đường đi và mái che bên hông nhà bà T như hiện trạng là của bà, bà sẽ tháo dỡ, bà không đồng ý nhận tiền hỗ trợ gì từ bà H và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất với toàn bộ nội dung Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 28/02/2022; nhất trí với sơ đồ mặt bằng xây dựng, mảnh trích đo địa chính số 118-2021 và giá nhà, đất do Hội đồng định giá tài sản huyện Diên Khánh đã định giá đối với tài sản tranh chấp.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Các đương sự không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Diên Khánh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án,Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về xác định quan hệ tranh chấp, căn cứ theo đơn trình bày thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nên đề nghị HĐXX xác định lại quan hệ tranh chấp là "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất".

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 39 tại thị trấn Diên K, huyện D, Khánh Hoà (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO388443 do Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp ngày 11/9/2018, chỉnh lý sang tên ngày 13/01/2021) và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích 69,5m^2 trên đất. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Thanh T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 39 tại thị trấn Diên K, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh đã thụ lý vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Thanh T phải thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký kết vào ngày 13/9/2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 78,4m^2 tại thửa số 99, tờ bản đồ số 39 thị trấn Diên K đã được chỉnh lý sang tên cho bà vào ngày 13/01/2021, theo hồ sơ số 005212.CN.001, giao nhà và đất cho nguyên đơn. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), nguyên đơn đã thực hiện việc giao tiền nhưng bị đơn chưa giao nhà và đất vì cho rằng không có thỏa thuận nào về việc bán nhà và việc bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng là do nhầm tưởng ký hợp đồng thế chấp để nhận 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Như vậy, để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn, HĐXX cần xem xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/9/2019 và việc thực hiện hợp đồng này của các bên.

Xét: Các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa đối, ép buộc. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, thỏa mãn các điều kiện được quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 119, Điều 401, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015. Bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Anh Khoa nhưng cho rằng ký hợp đồng thế chấp để vay tiền. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ký hợp đồng thế chấp. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn được văn phòng công chứng Anh Khoa chứng thực vào ngày 13/9/2019 là hoàn toàn tự nguyện và đúng với quy định nên quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Việc bị đơn đã nhận tiền chuyển nhượng nhưng không thực hiện nghĩa vụ giao tài sản là vi phạm hợp đồng, xâm phạm quyền lợi chính đáng của nguyên đơn nên buộc bị đơn thực hiện việc giao quyền sử dụng đất tại thửa 99, tờ bản đồ số 39 tại thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa có diện tích 78,4m^2 cho nguyên đơn là có cơ sở.

Trên thửa đất số 99, tờ bản đồ số 39 thị trấn Diên Khánh có 01 căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của bị đơn, được xây dựng vào năm 2017 nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/9/2019 không có thỏa thuận chuyển nhượng và cũng không có văn bản thỏa thuận riêng nào khác về việc chuyển nhượng căn nhà này. Do vậy, để nguyên đơn thực hiện được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất mà Nhà nước đã cấp quyền sử dụng và để bảo vệ

quyền lợi cho các bên thì cần giao căn nhà cho nguyên đơn sử dụng và buộc nguyên đơn thanh toán lại giá trị căn nhà cho bị đơn là phù hợp.

Theo sơ đồ mặt bằng xây dựng, mảnh trích đo địa chính số 118-2021 và qua xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá đối với tài sản đang tranh chấp ngày 28/02/2022 thể hiện trên thửa đất số 99, tờ bản đồ số 39 tại thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa có: 01 căn nhà cấp 4, móng đá, nền gạch men, tường xây gạch 100 + 200, cửa kính khung nhôm, mái lợp ngói, trần thạch cao, nhà sơn nước, vệ sinh hoàn chỉnh, nhà có hệ thống điện nước, diện tích xây dựng 69,5m^2, có giá trị là: 251.849.263 đồng (Hai trăm năm mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm sáu ba đồng).

Việc bị đơn có nguyện vọng hòa giải để bà thanh toán số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho nguyên đơn để nguyên đơn chuyển giao nhà và đất lại cho bà nhưng nguyên đơn không đồng ý nên HĐXX không có cơ sở để xem xét.

Đối với mái che tole, cột kèo sắt trên nền xi măng, diện tích xây dựng 7,8m^2 và mái che tole, cột kèo sắt trên nền xi măng (xây dựng trên phần đường đi chung), diện tích xây dựng 18,46m^2. Các đương sự chỉ trình bày ý kiến và không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét.

]3] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản 9.064.000 đồng (Chín triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) nguyên đơn, bị đơn cùng phải chịu; nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 9.064.000đ : 2 = 4.532.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ba mươi hai nghìn đồng).

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch cụ thể như sau:

Giá trị thửa đất đang tranh chấp theo biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Diên Khánh ngày 28/02/2022 là: Đất trồng cây lâu năm diện tích 23,4m^2 x 5.000.000đồng/m^2 = 117.000.000 đồng; đất ở diện tích 55m^2 x 10.000.000đồng/m^2 = 550.000.000 đồng. Tổng giá trị diện tích đất tranh chấp 78,4m^2 là 667.000.000 đồng. Như vậy, án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn phải chịu là: 20.000.000 đồng + (4% x 267.000.000đ) = 30.680.000 đồng (Ba mươi triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán giá trị nhà ở trên đất cho bà Trần Thị Thanh T là: 251.849.263 đồng x 5% = 12.592.500 đồng (Mười hai triệu năm trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 92; Điều 147; Điều 264; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 401; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 167, Điều 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hợp đồng số chứng thực: 5052/2019 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 13/9/2019 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 39, diện tích 78,4m^2 tại thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, Khánh Hoà.

1.1. Buộc bà Trần Thị Thanh T giao quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 39, có diện tích 78,4m^2 tại thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, Khánh Hoà cho bà Lê Thị Thanh H (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Giao cho bà Lê Thị Thanh H được quyền sở hữu và sử dụng căn nhà trên đất có cấu trúc: Nhà cấp 4, móng đá, nền gạch men, tường xây gạch 100 + 200, cửa kính khung nhôm, mái lợp ngói, trần thạch cao, nhà sơn nước, vệ sinh hoàn chỉnh, nhà có hệ thống điện nước, diện tích xây dựng 69,5m^2 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2 Bà Lê Thị Thanh H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Thanh T giá trị căn nhà trên đất với số tiền là: 251.849.263 đồng (Hai trăm năm mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm sáu mươi ba đồng).

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Bà Trần Thị Thanh T phải trả 4.532.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ba mươi hai nghìn đồng) cho bà Lê Thị Thanh H.

3. Về án phí:

3.1 Bà Trần Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.680.000 đồng (Ba mươi triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

3.2 Bà Lê Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.592.500đ (Mười hai triệu năm trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo biên lai thu số: AA/2021/002140 ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa. Bà H còn phải nộp số tiền: 2.592.500 đồng (Hai triệu năm trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Thị Tuyết Sương

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Diên Khánh;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục THADS huyện Diên Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.