| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH SÓC TRĂNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **35**/2017/DS-ST
Ngày: 13-9-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
## TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Thiện Kế;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Lý Thị Sẫm;

Ông Ngô Văn Lầu;

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Nhẫn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2016/TLST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2016, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 70/2017/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** bà Trần Ngọc A, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Nước Cộng hòa PHÁP.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông **Đặng Văn E**, sinh năm 1957, theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2016. (có mặt)

Địa chỉ: ấp N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

**2. Bị đơn:** bà Trần Thị Minh N, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tạm trú: ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1- Ông **NLQ 1**, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

3.2- Ông **NLQ 2**, sinh năm 1964. (vắng mặt)

3.3- Bà **NLQ 3**, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2016 nguyên đơn bà Trần Ngọc A (có người đại diện hợp pháp là ông Đặng Văn E) trình bày:**

Vào năm 2010 bà Trần Thị Minh N có thỏa thuận chuyển nhượng cho Trần Ngọc A thửa đất số 951 (diện tích 848m$^2$), thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp M, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (đất đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB866670 ngày 13/8/2010 cho Trần Thị Minh N) cùng nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất với giá 350.000.000đ. Ngày 19/10/2011, hai bên ký kết hợp đồng tại Văn phòng Công chứng D thì bà A đã giao cho bà N số tiền 250.000.000đ. Đến ngày 02/12/2011 hai bên ký kết thêm phụ lục hợp đồng tại Văn phòng Công chứng D thì bà A tiếp tục giao cho thêm cho bà N số tiền 50.000.000đ. Như vậy tổng cộng bà A đã giao cho bà N số tiền 300.000.000đ, bà N cũng đã giao cho bà A đất, nhà và tài sản gắn liền trên đất cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Hai bên cùng thỏa thuận sẽ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký chuyển nhượng xong thì bà A sẽ thanh toán đầy đủ cho bà N số tiền 50.000.000đ. Tuy nhiên khi bà A nộp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân thị trấn P để tiến hành thủ tục đăng ký chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết thì phía bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, từ đó phát sinh tranh chấp. Bà A có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện P, tại Bản án sơ thẩm số 03/2014/DS-ST ngày 24/02/2014 Tòa án nhân dân huyện P giải quyết buộc bà N phải thực hiện hợp đồng đã ký kết và giao cho bà A tiếp tục quản lý, sử dụng đất, tài sản tranh chấp. Bà N kháng cáo, tại Bản án phúc thẩm số 151/2014/DS-PT ngày 20/8/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ngày 10/4/2014 bà A có nộp đơn đến Tòa án nhân dân huyện P yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện ban đầu của bà. Đến ngày 22/7/2015 bà A và bà N có thỏa thuận việc giải quyết vụ án theo Biên bản tự thỏa thuận ngày 22/7/2015. Theo đó bà N đồng ý trả lại cho bà (có ông Đặng Văn E làm đại diện) số tiền 450.000.000đ. Còn bà A giao trả lại nhà, đất đã chuyển nhượng cho bà N. Thời hạn trả tiền và giao nhà, đất là vào ngày 15/9/2015 dương lịch. Tuy nhiên cho đến nay bà N vẫn không thực hiện việc giao trả tiền theo thỏa thuận nhưng lại tự ý chiếm lại nhà, đất đã giao cho bà A trước đó. Cho nên bà A khởi kiện yêu cầu Bà Trần Thị Minh N và ông NLQ 1 có nghĩa vụ thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đã ký ngày 19/10/2011 và Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà A. Đồng thời giao cho bà A (có ông Đặng Văn E làm đại diện) tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên.

**Bị đơn Bà Trần Thị Minh N trình bày:**

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 951 (diện tích 848m$^2$), thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp M, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng như bà A trình bày là đúng. Bà A có khởi kiện bà đến Tòa án, nhưng ngày 22-7-2015 giữa bà với ông Đặng Văn E là người đại diện hợp pháp của bà A có thỏa thuận là bà trả cho bà A 450 triệu đồng, bà A trả lại nhà đất trên cho bà. Các bên chỉ thỏa thuận là khi nào bán được nhà thì sẽ giao tiền chứ không có thỏa thuận là ngày 15-9-2015 sẽ thực hiện giao nhà đất và tiền với nhau. Việc thỏa thuận này

được lập ngày 22-7-2015 ở Tòa án nhân dân huyện P, do hai bên tự thỏa thuận như vậy nên nhờ Tòa án ghi nhận giùm. Lúc bà với bên bà A thỏa thuận này thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà do bà NLQ 3 vẫn đang giữ, do trước đó bà có nợ tiền của ông Lê Văn S và NLQ 3. Sau khi ông E rút đơn khởi kiện ở Tòa án huyện P thì ngày 7-01-2016 Thi hành án dân sự huyện P mới bán hóa giá căn nhà của bà cho NLQ 3 giá là 550 triệu đồng, trừ nợ của NLQ 3 do bà phải thi hành theo quyết định của Tòa án là 276 triệu đồng, trừ nợ của ông S theo quyết định của Tòa án là 120 triệu đồng, còn lại 150 triệu đồng bà có điện thoại kêu ông E lên nhận luôn nhưng lúc này ông E không chịu nhận tiền mà đòi tài sản là nhà đất, trong khi hiện thửa đất này Cơ quan có thẩm quyền đã sang tên cho vợ chồng bà NLQ 3, ông NLQ 2 đứng tên giấy chứng nhận. Ngày 15/6/2017 Tòa án tiến hành thẩm định – định giá tài sản, kết quả định giá các tài sản trên có tổng giá trị là 450.898.046 đồng thì bà cũng đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Nay phía bà A khởi kiện như trên thì bà không đồng ý, do tài sản này đã được cơ quan có thẩm quyền sang tên người khác rồi. Tại phiên tòa sơ thẩm bà cũng đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền thỏa thuận mua bán nhà là 450.000.000đ theo thỏa thuận ngày 22-7-2015 giữa hai bên, bà xin trả thành nhiều lần, ngoài ra bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1 trình bày:**

Ông là con trai của Bà Trần Thị Minh N, ông có từng bỏ ra 100 triệu đồng để xây căn nhà tại thửa đất số 951 trên, nhưng do hiện nay bà N khó khăn về kinh tế, hiện không còn tài sản gì nên ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án này giữa bà A và bà N. Việc ngày 22/7/2015 giữa bà A và bà N cùng thỏa thuận bà N trả cho bà A số tiền 450 triệu đồng, các bên bà A giao trả lại nhà cho bà N và bà N trả tiền cho bà A vào ngày 15/9/2015 (có Biên bản tự thỏa thuận ngày 22/7/2015) lập không có mặt ông chứng kiến nhưng ông có nghe bà N nói là ông E, bà A chịu lấy tiền, nên bán nhà trả tiền cho bà A. Ngày 7/01/2016 NLQ 3, bà N thỏa thuận là bà N giao nhà, đất thửa 951 cho NLQ 3 giá là 550.000.000đ, thi hành án đã bàn giao nhà cho NLQ 3, sau đó cấn trừ nợ cho NLQ 3 số tiền 276 triệu, ông S số tiền 120 triệu thì ông có được nghe bà N kể lại, lúc đó ông cũng không có ý kiến gì, do bà N gặp khó khăn về kinh tế.

Với yêu cầu khởi kiện của bà A thì ông không đồng ý, ông thống nhất như ý kiến của bà N, ngoài ra ông không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 3 trình bày:**

Thửa đất 951 (nay là thửa đất số 76) tọa lạc tại ấp M, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng bà được chi cục thi hành án dân sự huyện P bàn giao thi hành án theo quyết định của Tòa án cho bà, do bà N có nợ tiền của bà. Hiện thửa đất này bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà và chồng bà là ông NLQ 2 ngày 01-8-2016. Đất này hiện bà đang làm thủ tục chuyển nhượng lại cho người khác rồi. Lúc bà nhận nhà đất này từ Thi hành án thì bà cũng không biết việc bà A, bà N thỏa thuận tiền gì với nhau như thế nào. Với yêu cầu khởi kiện của bà A thì bà không có yêu cầu hay ý kiến gì, do bà nhận nhà đất này hợp pháp theo quy định của pháp luật, không liên quan đến bà A, bà N nữa.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của

pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do hợp đồng ký kết giữa các bên đã chấm dứt, đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của bà N trả cho bà A số tiền chuyển nhượng nhà đất là 450.000.000đ.

## 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan *ông NLQ 2, bà NLQ 3* đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về nội dung: Các bên tranh chấp với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 19-10-2011 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-12-2011, đối với thửa đất số 951 (nay là thửa đất số 76, có diện tích qua đo đạc thực tế là 849,7m$^2$), tọa lạc tại ấp M, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

Tại Tòa án các đương sự thừa nhận là giá trị hợp đồng chuyển nhượng trên là 350.000.000đ, ngày 19/10/2011 và ngày 02/12/2011 bà N đã nhận của bà A số tiền chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng trên là 300 triệu đồng nhưng cho đến nay bà N chưa bàn giao nhà đất cho bà A quản lý, sử dụng. Khi thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên thì thửa đất 951 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB866670 ngày 13/8/2010 cho Bà Trần Thị Minh N. Hiện nay thì thửa đất trên được điều chỉnh lại là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 104 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà NLQ 3, ông NLQ 2 ngày 01-8-2016. Xét thấy tình tiết các đương sự thừa nhận như trên được Hội đồng xét xử ghi nhận là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Trần Thị Minh N và ông NLQ 1 có nghĩa vụ thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đã ký ngày 19/10/2011 và Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, đồng thời giao cho bà A (có ông Đặng Văn E làm đại diện) tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên.

Nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 19-10-2011 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-12-2011 được ký kết giữa Bà Trần Ngọc A và Bà Trần Thị Minh N, có tiêu đề là "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*" nhưng thực chất nội dung của hợp đồng này chỉ thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất, giá thỏa thuận chuyển nhượng chủ yếu là giá quyền sử dụng đất. Thực tế trên thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng này có căn nhà tường cột BTCT nền lát gạch hoa, mái lợp tol kẽm, một số cây trồng trên đất và các vật kiến trúc khác... nhưng không được mô tả hiện trạng, giá trị sử dụng cũng như các văn bản giấy tờ về quyền sở hữu các tài sản này kèm theo. Trong khi giữa các bên khẳng định việc thỏa thuận chuyển nhượng là chuyển nhượng thửa đất và cả tài sản là nhà gắn liền với đất. Đồng thời nhà ở gắn liền thửa đất

951 trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng đem ra giao dịch là chưa đúng theo quy định tại Điều 118, Điều 119, Điều 120 Luật Nhà ở năm 2014. Bên cạnh đó, thời điểm bà N xác lập Hợp đồng chuyển nhượng trên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đang được bà NLQ 3 giữ do bà N thiếu nợ tiền vật tư của NLQ 3 số tiền 202.000.000đ (bút lục số 239). Nên việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 19-10-2011 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-12-2011 giữa Bà Trần Ngọc A và Bà Trần Thị Minh N là chưa đảm bảo về mặt nội dung, nguyên tắc, điều kiện, quyền, nghĩa vụ các bên trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại các Điều 402, Điều 412, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với Bà Trần Ngọc A, do quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hiện đã chuyển dịch cho người thứ ba là bà NLQ 3. Đồng thời bà N xác định ngoài việc bà nhận số tiền là 300.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng trên thì thực tế các bên chưa thực hiện quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng cũng như bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (như giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, trả đủ tiền chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai...) theo quy định tại Điều 412, Điều 699, Điều 700, Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Đồng thời, các đương sự thừa nhận ngày 22-7-2015 nguyên đơn bà A (có người đại diện hợp pháp là ông E) và bà N có lập tờ biên bản thỏa thuận, nội dung Bà Trần Ngọc A (có người đại diện hợp pháp là ông Đặng Văn E) không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 19/10/2011 giữa bà A với bà N. Bà N trả cho bà A số tiền 450.000.000đ (tiền chuyển nhượng là 300.000.000đ và tiền lãi, sửa chữa nhà là 150.000.000đ), bà A giao lại nhà, đất nhận chuyển nhượng cho bà N (bút lục 317). Đến ngày 15/9/2015 nguyên đơn có ông E đại diện rút đơn khởi kiện ở Tòa án huyện P, được Tòa án nhân dân huyện P ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 21/2015/QĐST-DS ngày 29/9/2015 (bút lục số 310). Như vậy thời điểm này thửa đất số 951 và tài sản gắn liền trên đất không có tranh chấp. Đến ngày 7-01-2016 Thi hành án dân sự huyện P đã thi hành án thửa đất số 951 và tài sản gắn liền trên đất trên cho bà NLQ 3, ông NLQ 2 (bút lục số 327). Tại công văn số 96/UBND-VP ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện P xác nhận thửa đất số 951 trên (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 76, có diện tích qua đo đạc thực tế là 849,7m$^2$ tờ bản đồ số 104), tọa lạc tại ấp M, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng hiện được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà NLQ 3, ông NLQ 2 ngày 01-8-2016 (bút lục số 327).

[6] Xét thấy, giữa các bên đã từng lập Biên bản thỏa thuận ngày 22-7-2015, nội dung các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 19/10/2011, bà N trả cho bà A số tiền 450.000.000đ, bà A giao lại nhà, đất nhận chuyển nhượng cho bà N (bút lục 317). Như vậy thể hiện từ thời điểm đó các bên đã có ý chí thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/10/2011 giữa bà A, bà N là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005. Và sau đó ông E (đại diện bà A) đã tự nguyện rút đơn khởi kiện lại, được Tòa án nhân dân huyện P ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Trong thời gian này thì tài sản là đối tượng của hợp đồng

đã được chuyển dịch sang cho bà NLQ 3, ông NLQ 2 theo thủ tục thi hành án và NLQ 3, NLQ 2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01-8-2016 theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Như vậy đến ngày 30/5/2016, nguyên đơn Bà Trần Ngọc A (có người đại diện hợp pháp là ông Đặng Văn E) mới tiếp tục khởi kiện lại vụ án thì đối tượng của hợp đồng không còn và các bên cũng không thỏa thuận thay thế đối tượng khác, nên hợp đồng trên đã chấm dứt theo quy định tại Khoản 5 Điều 424 Bộ luật Dân sự. Nay nguyên đơn tiếp tục khởi kiện yêu cầu bà N và NLQ 1 thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 19-10-2011 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-12-2011 là không thể thực hiện được.

[7] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà N cũng đồng ý thực hiện theo Biên bản thỏa thuận ngày 22-7-2015 giữa các bên, bà sẽ trả cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là 450.000.000đ. Xét thấy, việc bà N tự nguyện như trên là không trái quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử ghi nhận, còn việc bà xin trả số tiền trên thành nhiều lần sẽ được thỏa thuận ở giai đoạn thi hành án.

[8] Qua những phân tích như đã nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà N và NLQ 1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 19-10-2011 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-12-2011 giữa Bà Trần Ngọc A và Trần Thị Minh N. Ghi nhận việc Bà Trần Thị Minh N đồng ý trả lại cho Bà Trần Ngọc A số tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà đất là 450.000.000 đồng.

Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 19-10-2011 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-12-2011 đã chấm dứt, ghi nhận việc Bà Trần Thị Minh N đồng ý trả lại cho Bà Trần Ngọc A số tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất là 450.000.000 đồng.

Xét đề nghị của vị Kiểm sát viên tại phiên tòa là cơ sở chấp nhận.

Về án phí sơ thẩm: Do Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị tài sản phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về chi phí định giá số tiền là 2.000.000đ: Nguyên đơn Bà Trần Ngọc A và bị đơn Bà Trần Thị Minh N mỗi bên phải chịu ½ là 1.000.000đ theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 402, Điều 412, Điều 424, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454, Điều 699, Điều 700, Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 118, Điều 119, Điều 120 Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

**Tuyên xử:**

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Ngọc A về việc yêu cầu Bà Trần Thị Minh N và ông NLQ 1 có nghĩa vụ thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 19-10-2011 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-12-2011.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 19-10-2011 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-12-2011, đối với thửa đất số 951 (nay là thửa đất số 76, có diện tích qua đo đạc thực tế là 849,7m2), tọa lạc tại ấp M, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng được ký kết giữa Bà Trần Ngọc A với Bà Trần Thị Minh N đã chấm dứt. Buộc Bà Trần Thị Minh N trả lại cho Bà Trần Ngọc A số tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Bà Trần Ngọc A phải chịu 200.000đ án phí sơ thẩm không giá ngạch, được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 8.750.000đ theo biên lai thu tiền số 0001250 ngày 01-8-2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng, bà A được nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa là 8.550.000đ. Bị đơn Bà Trần Thị Minh N phải chịu 22.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3/. Về chi phí định giá tài sản số tiền là 2.000.000đ nguyên đơn Bà Trần Ngọc A và bị đơn Bà Trần Thị Minh N mỗi bên phải chịu ½ là 1.000.000đ, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí định giá tài sản là 1.000.000đ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày Bà Trần Ngọc A có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng Bà Trần Thị Minh N còn phải trả lãi cho Bà Trần Ngọc A với mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

Báo cho các đương sự biết có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết công khai) để Tòa án cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 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:***
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Mai Thiện Kế**