| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN TÂN BIÊN**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: **41**/2018/DS–ST
Ngày: 16-10-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN – TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Kim Thu.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Khắc Hòa;

2. Bà Nguyễn Thị Tám.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thu Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2018/TLST–DS ngày 09 tháng 5 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2018/QĐXXST–DS ngày 20 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1974; cư trú tại: Số 189 đường p, tổ 16, khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*2. Bị đơn:* Ông **Võ Văn Nh**, sinh năm 1972 và bà **Nguyễn Thị H,** sinh năm 1971; cùng cư trú tại: Tổ 01, khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; ông Nh, bà H vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H*: Anh **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1983, cư trú tại: Số 18 đường T, tổ 07, khu phố 07, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2018); có mặt.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà **Dương Thị R (P)**, sinh năm 1965 và ông **Đinh Vũ Kh**, sinh năm 1963; cùng cư trú tại: Số 136 đường P, tổ 02, khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; bà R, ông Kh có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Thanh H trình bày:*

Vào ngày 03/8/2017, ông có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H 01 phần đất diện tích 678 $m^2$, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nh, bà H đứng tên, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 04 tường gạch, tổng giá trị chuyển nhượng là 2.840.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay, ông đã giao tiền cho ông Nh, bà H 2.700.000.000 đồng, còn lại 140.000.000 đồng ông giữ lại chưa giao để đảm bảo việc di dời tài sản của ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R. Ngày 26/8/2017, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04591 đối với phần đất trên nhưng diện tích thay đổi còn 597 $m^2$ (diện tích bị giảm 81 $m^2$ do phải trừ lộ giới quy hoạch), ông không có ý kiến gì về việc giảm diện tích đất này. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông có đến xem hiện trạng đất và có biết ông Kh, bà R đang sinh sống trên phần đất này. Ông đồng ý với ý kiến của ông Nh, bà H để cho ông Kh, bà R tiếp tục ở lại trên đất đến hết ngày 28/02/2018 âm lịch nhưng đến nay ông Nh, bà H không thực hiện nghĩa vụ di dời bàn giao nhà, đất cho ông sử dụng.

Vì vậy ngày 26/4/2018, ông khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm yêu cầu ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R phải di dời tài sản đi nơi khác, giao cho ông quyền sử dụng phần đất 597 $m^2$ và 01 căn nhà xây trên đất.

Đến ngày 03/8/2018, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu ông Nh, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 597 $m^2$ và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây, ông đồng ý trả cho ông Nh, bà H số tiền chuyển nhượng còn lại là 140.000.000 đồng, ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại về hợp đồng.

*Bị đơn ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của ông Nh, bà H có anh Nguyễn Văn N trình bày:*

Vào ngày 18/6/2014, ông Nh, bà H nhận chuyển nhượng của ông Kh, bà R 01 phần đất diện tích 678 $m^2$, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Kh, bà R đứng tên, giá chuyển nhượng trên 1.400.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng ông Nh, bà H thỏa thuận chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tính căn nhà và nhà xưởng, trạm điện ba pha của ông Kh, bà R. Sau đó, ông bà không sử dụng phần đất trên mà để ông Kh, bà R tiếp tục ở nhờ trên đất thời gian 02 năm, không nói rõ thời hạn di dời. Việc cho ở nhờ không làm văn bản ghi nhận mà chỉ thỏa thuận miệng, thời hạn ông Kh, bà R phải di dời nhà và trả đất là trong tháng 02/2017 âm lịch. Do đến hạn ông Kh, bà R không di dời tài sản trả đất cho ông, bà nên ngày 13/6/2017 ông, bà đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh

Tây Ninh yêu cầu ông Kh, bà R di dời. Ngày 02/8/2017, ông, bà có thỏa thuận với ông Kh, bà R mua 01 căn nhà xây cấp 4 trên đất với giá 190.000.000 đồng, thời gian thanh toán tiền 02 lần, cụ thể:

- Đợt 01: Ngày 02/9/2017, thanh toán số tiền 150.000.000 đồng;

- Đợt 02: Ngày 28/02/2018 âm lịch, thanh toán số tiền 40.000.000 đồng.

Đến ngày 03/8/2017 ông Nh, bà H ký giấy viết tay chuyển nhượng phần đất diện tích 678 $m^2$ và căn nhà xây trên đất cho ông Nguyễn Thanh H, sau đó các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông, bà đã nhận tiền chuyển nhượng của ông H 2.700.000.000 đồng, ông H còn nợ lại 140.000.000 đồng hẹn khi nào ông Kh, bà R di dời tài sản đi thì ông H sẽ giao tiền cho ông. Khi các bên ký chuyển nhượng đều không thông báo cho ông Kh, bà R biết.

Khi đến hạn thanh toán tiền đợt 01 do ông Nh, bà H gặp khó khăn về kinh tế nên không thực hiện việc giao tiền cho ông Kh, bà R theo đúng thỏa thuận. Đến hẹn giao tiền đợt 02 thì ông Nh có đến giao cho ông Kh, bà R số tiền 190.000.000 đồng nhưng ông Kh, bà R không nhận với lý do ông Nh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 01 và yêu cầu tính lãi số tiền 150.000.000 đồng từ ngày 02/9/2017 với mức lãi suất 4% đến 5%/tháng. Ông Kh và bà R yêu cầu tiếp tục ở lại trên đất tương ứng với thời gian ông Nh, bà H chậm thanh toán tiền. Do vậy giữa ông Nh, bà H và ông Kh, bà R không thỏa thuận được việc bàn giao nhà, đất để ông Nh, bà H thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất cho ông H.

Nay ông Nh, bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 597 $m^2$ và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4. Do hiện nay ông Kh, bà R chưa di dời, chưa bàn giao trả nhà, đất cho ông Nh, bà H nên ông Nh, bà H không thực hiện được việc bàn giao nhà, đất cho ông H.

Ông Nh, bà H đồng ý trả cho ông Kh, bà R số tiền 190.000.000 đồng tiền mua giá trị căn nhà xây trên đất, không đồng ý trả tiền lãi.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị R và ông Đinh Vũ Kh thống nhất trình bày:*

Vào ngày 18/6/2014 vợ chồng ông, bà có làm tờ cam kết sẽ chuyển nhượng cho ông Nh, bà H 01 phần đất diện tích 678 $m^2$ tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh trong thời gian 03 năm từ ngày 18/6/2014 đến ngày 18/6/2017 nhưng chưa đến hạn thì vào ngày 17/5/2016 ông, bà đã lập bản đồng ý xóa tờ cam kết để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà H giá chuyển nhượng 2.520.000.000 đồng và cam kết hẹn đến ngày 30/10/2016 âm lịch ông, bà sẽ di dời nhà, máy móc xưởng cưa trạm điện 3 pha đi nơi khác. Đến ngày 30/10/2016 ông, bà chưa di dời vì ông Nh, bà H còn nợ lại ông, bà số tiền chuyển nhượng 90.000.000 đồng, đến ngày 02/8/2016 ông Nh, bà H đã trả cho ông, bà 90.000.000 đồng nhưng do thời gian gần tết nên ông, bà có đề nghị ông Nh, bà

H ở lại thêm thời gian trên đất, sau đó con ông bà bệnh chết, do đau buồn nên ông bà tiếp tục yêu cầu ông Nh, bà H cho ở nhờ lại trên đất.

Ngày 02/8/2017 khi ông Nh, bà H khởi kiện ông, bà về việc đòi lại tài sản cho ở nhờ thì đúng là hai bên có thỏa thuận việc ông, bà đồng ý bán luôn căn nhà xây cấp 4A trên đất cho ông Nh, bà H với giá 190.000.000 đồng, giao tiền làm 02 đợt như ông Nh, bà H đã trình bày. Nhưng do ông Nh, bà H không thực hiện nghĩa vụ giao tiền theo đúng thỏa thuận của đợt 01 nên ông, bà vẫn ở lại trên đất từ năm 2014 đến nay.

Nay ông, bà yêu cầu ông Nh, bà H hoàn trả số tiền 190.000.000 đồng là trị giá căn nhà xây cấp 4A diện tích 09 m x 12,5m trên phần đất 597m$^2$ tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh mà hiện ông H đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Nh, bà H trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền với mức lãi suất quá hạn cao nhất do Nhà nước quy định tính lãi từ ngày 02/9/2017 đến khi giải quyết xong vụ án; ông, bà yêu cầu được ở lại trên căn nhà này tương ứng với thời gian mà ông Nh, bà H chậm giao tiền tính từ ngày 02/9/2017. Sau đó ông bà sẽ di dời chỗ ở trả lại nhà, đất cho ông Nh, bà H, chi phí di dời do ông, bà tự nguyện chịu. Ông, bà vẫn thống nhất trị giá căn nhà là 190.000.000 đồng.

Về yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông, bà không có ý kiến vì ông, bà không trực tiếp giao dịch chuyển nhượng nhà đất với ông H.

**Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn đơn là ông Nguyễn Thanh H trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngày 24/9/2018 ông đã giao số tiền 140.000.000 đồng cho ông Nh, bà H. Do đó hiện nay ông đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 579 m$^2$ và căn nhà trên đất cho ông Nh, bà H.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H là anh Nguyễn Văn Nam trình bày: Thừa nhận đúng ngày 24/9/2018 ông Nh, bà H đã nhận số tiền 140.000.000 đồng của ông H, do đó xác định hiện nay ông H đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng nhà, đất cho ông Nh, bà H. Ông Nh, bà H đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Kh, bà R thì ông Nh, bà H tự nguyện thanh toán giá trị căn nhà theo giá của Hội đồng định giá lập ngày 26/7/2018 là 201.532.000 đồng; không đồng ý trả tiền lãi và không đồng ý với yêu cầu ở lại thêm thời gian trên nhà, đất của ông Kh, bà R; yêu cầu ông Kh, bà R di dời đi nơi khác để ông Nh, bà H bàn giao quyền sử dụng đất 579 m$^2$ và căn nhà xây trên đất cho ông H sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị R, ông Đinh Vũ Kh: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện độc lập đối với ông Nh, bà H yêu cầu thanh toán giá trị căn nhà theo giá đã thỏa thuận ngày 02/8/2017 là 190.000.000 đồng; yêu cầu bị đơn trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với mức lãi suất 20%/năm theo

quy định pháp luật hiện hành, thời gian tính tiền lãi tương ứng với 02 đợt chậm giao tiền, số tiền lãi là 37.575.000 đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua công tác kiểm sát xét thấy từ khi thụ lý vụ án, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự, chuyển hồ sơ vụ án, quá trình thu thập chứng cứ, lấy lời khai hòa giải, thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các Hội thẩm nhân dân đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các bên đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, cần buộc bị đơn ông Nh, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kh, bà R có trách nhiệm giao quyền sử dụng nhà, đất cho ông H; về yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kh, bà R đối với bị đơn ông Nh, bà H là có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu về nghĩa vụ trả số tiền 190.000.000 đồng, ghi nhận tại phiên tòa đại diện ủy quyền bị đơn tự nguyện trả cho ông Kh, bà R số tiền mua nhà theo giá của Hội đồng định giá lập ngày 26/7/2018 là 201.532.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi và không chấp nhận yêu cầu ở lại tiếp tục trên nhà, đất của ông Kh, bà R.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Xác định quan hệ tranh chấp: Khi thụ lý vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "Đòi lại tài sản cho ở nhờ" nhưng trong quá trình giải quyết, xét thấy nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nh, bà H có nghĩa vụ giao quyền sử dụng phần đất diện tích 597 $m^2$, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4A cho ông H. Do đó nay Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" được quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh H yêu cầu bị đơn Võ Văn Nh, Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là giao cho ông H được sử dụng phần đất diện tích 597 $m^2$ và 01 căn nhà xây trên đất, xét thấy:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông H với ông Nh, bà H: Căn cứ vào "Hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán đất và tài sản trên đất" lập ngày 03/8/2017 giữa ông H với ông Nh, bà H thể hiện ông H có nhận chuyển nhượng của ông Nh, bà H 01 phần đất diện tích 678 $m^2$, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01 và 01 căn nhà xây cấp 04 trên đất, tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H đứng tên, giá chuyển nhượng 2.840.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H đã trả cho ông Nh, bà H 2.700.000.000 đồng, còn lại 140.000.000 đồng thì đến ngày 24/9/2018 ông H đã thanh toán xong cho ông Nh, bà H và các bên đã tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 26/8/2017, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04591 đối với phần đất trên nhưng diện tích thay đổi còn 597 $m^2$ (diện tích bị giảm 81 $m^2$ do trừ lộ giới quy hoạch). Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Nh, bà H là hợp đồng có thật, được các bên thừa nhận, tuân thủ đúng điều kiện, hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai nên có hiệu lực pháp luật.

Đối với thỏa thuận mua 01 căn nhà xây trên đất: Xét việc thỏa thuận giao dịch mua bán nhà giữa ông Nh, bà H với ông Kh, bà R lập ngày 02/8/2017 và xét hợp đồng viết tay lập ngày 03/8/2017 giữa ông Nh, bà H bán cho ông H đều cùng nội dung thỏa thuận mua bán 01 căn nhà xây cấp 4A trên phần đất 597 $m^2$ xét thấy, cả 02 hợp đồng mua bán nhà này đều vi phạm các quy định về hình thức hợp đồng tức các bên khi giao dịch phải lập hợp đồng mua bán, phải có các nội dung theo quy định pháp luật và phải được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 120, Điều 121, Điều 122 Luật Nhà ở, tuy nhiên hiện nay bên thứ ba là ông H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá trị căn nhà cho ông Nh, bà H nên căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự và cũng theo yêu cầu của ông H với ông Nh, bà H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 03/8/2017 có hiệu lực pháp luật; ông Kh, bà R cũng không phản đối. Xét thấy, sự thỏa thuận này là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận giao dịch mua bán nhà ở giữa ông H với ông Nh, bà H có hiệu lực pháp luật.

Do đó cần buộc ông Nh, bà H cùng với ông Kh, bà R có trách nhiệm giao cho ông H sử dụng phần đất theo diện tích thực tế đo đạc là 597 $m^2$ thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4A diện tích 9 m x 12,5 m = 112,5 $m^2$. Đặc điểm: mái lợp tôn kẽm, kèo đòn tay gỗ, trần tôn lạnh, cốt tường xây gạch ống, bên trong nhà sơn bê và dán gạch, bên ngoài quét nước xi măng, cửa đi và cửa sổ khung sắt kính, cửa phòng ngủ khung nhôm, nền gạch men, móng đà kiềng bê tông cốt thép

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2018 và biên bản định giá tài sản ngày 26/7/2018).

Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R yêu cầu ông Nh, bà H trả số tiền 190.000.000 đồng, yêu cầu trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền theo mức lãi suất quá hạn cao nhất do Nhà nước quy định tính lãi từ ngày 02/9/2017 đến khi giải quyết xong vụ án, yêu cầu được ở lại trên căn nhà này tương ứng với thời gian mà ông Nh, bà H chậm giao tiền tính từ ngày 02/9/2017:

Trong suốt quá trình Tòa án giải quyết, ông Kh, bà R và ông Nh, bà H đều thống nhất tiếp tục thực hiện việc mua bán 01 căn nhà xây diện tích 9 m x 12,5 m = 112,5 $m^2$ cất trên phần đất diện tích 678 $m^2$ (hiện giảm còn 597 $m^2$) nêu trên với giá thỏa thuận là 190.000.000 đồng, theo đó ông Kh, bà R sẽ di dời đi nơi khác bàn giao nhà, đất cho ông Nh, bà H; chi phí di dời do ông Kh, bà R tự nguyện chịu. Ông Nh, bà H đồng ý trả cho ông Kh, bà R số tiền 190.000.000 đồng nhưng không đồng ý với yêu cầu trả tiền lãi và không đồng ý với yêu cầu ở lại thêm thời gian trên đất của ông Kh, bà R. Xét thấy: Quá trình thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa ông Kh, bà R với ông Nh, bà H từ ngày thỏa thuận 02/8/2017 đến nay ông Nh, bà H vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bên bán là ông Khiên, bà R, ngược lại từ ngày 02/8/2017 đến nay ông Kh, bà R cũng chưa thực hiện nghĩa vụ di dời, mặt khác từ ngày 18/6/2014 ký chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 678 $m^2$ (hiện nay giảm còn 597 $m^2$) giữa ông Kh, bà R chuyển nhượng cho ông Nh, bà H đến nay đã hơn 04 năm nhưng ông Kh, bà R cũng chưa di dời bàn giao quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà H để ông Nh, bà H thực hiện nghĩa vụ bàn giao với bên thứ ba là ông Nguyễn Thanh H. Xét thấy, bị đơn ông Nh, bà H có lỗi đã không thanh toán tiền mua nhà theo thỏa thuận đã ký kết với ông Kh, bà R ngày 02/8/2017, tuy nhiên ông Kh, bà R cũng có lỗi chưa di dời tài sản bàn giao nhà cho bên mua nên chưa phát sinh thiệt hại thực tế xảy ra, do hợp đồng mua bán nhà chưa kết thúc, mặt khác phía bị đơn ông Nh bà H đã có thiện chí thanh toán tiền cho ông Kh, bà R khi đến hạn thanh toán đợt 02 ngày 28/02/2018 âm lịch nhưng do ông Kh, bà R không chịu nhận nên Hội đồng xét xử xác định bên mua ông Nh, bà H và bên bán nhà là ông Kh, bà R đều có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được, vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi số tiền 37.575.000 và không chấp nhận yêu cầu ở lại thêm thời gian trên nhà, đất nêu trên của ông Kh, bà R. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nh, bà H đồng ý hoàn trả cho ông Kh, bà R số tiền 201.532.000 đồng.

Vì vậy cần buộc ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R di dời các tài sản trên đất gồm: 01 nhà tạm B, diện tích 3 m x 6 m = 18 $m^2$. Đặc điểm: Mái lợp tôn, kèo đòn tay gỗ, vách ván, cửa đi khung gỗ kín, nền gạch tàu; 01 mái che gồm nhà sắt tiền chế và nhà gỗ, diện tích 6 m x 32 m = 192 $m^2$; 01 trạm điện 03 pha: 3 x 25KVA, 01 trụ điện lớn và 01 trụ điện nhỏ; Bàn giao cho ông Nguyễn Thanh H 01 căn nhà xây cấp 4A diện tích 9 m x 12,5 m = 112,5 $m^2$ và phần đất diện tích 597 $m^2$ thuộc thửa

đất số 57, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Thanh H đã tạm ứng nộp số tiền 4.300.000 đồng (trong đó tiền đo đạc đất 3.500.000 đồng, chi phí định giá 800.000 đồng). Do Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H nên căn cứ Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự cần buộc ông Nh, bà H nộp 2.150.000 đồng và ông Kh, bà R nộp 2.150.000 đồng chi phí đo đạc, định giá để trả lại cho ông H.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội theo đó ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng; ông Nh, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R được Tòa án chấp nhận là 201.532.000 x 5% = 10.076.500 đồng. Tổng cộng ông Nh, bà H phải chịu 10.376.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tính tiền lãi không được Tòa án chấp nhận 37.575.000 đ x 5 % = 1.878.500 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 117, 129, 133, 502, 503 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 597 $m^2$ thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04591 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/8/2017 do ông Nguyễn Thanh H đứng tên. Ông Nguyễn Thanh H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích 597 $m^2$ thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4A diện tích 9 m x 12,5 m = 112,5 $m^2$.

Buộc ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H và ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R bàn giao cho cho ông Nguyễn Thanh H phần đất diện tích 597 $m^2$ thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà xây cấp 4A diện tích 9 m x 12,5 m = 112,5 $m^2$ trên đất. Đặc điểm: mái lợp tôn kẽm, kèo đòn tay gỗ, trần tôn lạnh, cốt tường xây gạch ống, bên trong nhà sơn bê và dán gạch, bên ngoài quét nước xi măng, cửa đi và cửa sổ khung sắt kính, cửa phòng ngủ khung nhôm, nền gạch men, móng đà kiềng bê tông cốt thép.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R đối với bị đơn ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H.

Ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R số tiền 201.532.000 (hai trăm linh một triệu năm trăm ba mươi hai nghìn) đồng.

Kể từ ngày ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Nh, bà H phải trả cho ông Kh, bà R số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H trả số tiền lãi 37.575.000 (Ba mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R về việc yêu cầu được ở lại thêm thời gian trên 01 căn nhà xây cấp 4A xây trên phần đất diện tích 597 $m^2$ thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khu phố 01, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

**3.** Buộc ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R di dời các tài sản gồm: 01 nhà tạm B, diện tích 3 m x 6 m = 18 $m^2$. Đặc điểm: Mái lợp tôn, kèo đòn tay gỗ, vách ván, cửa đi khung gỗ kín, nền gạch tàu; 01 mái che gồm nhà sắt tiền chế và nhà gỗ, diện tích 6 m x 32 m = 192 $m^2$; 01 trạm điện 03 pha: 3 x 25 KVA, 01 trụ điện lớn và 01 trụ điện nhỏ.

*(Kèm theo Bản án là sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/7/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên đo đạc bản đồ Bình An)*

**4.** Về chi phí đo đạc, định giá: Buộc ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H nộp 2.150.000 đồng và ông ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R nộp 2.150.000 đồng chi phí đo đạc, định giá để trả lại cho ông Nguyễn Thanh H.

**5.** Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn Nh, bà Nguyễn Thị H phải chịu 10.376.500 (Mười triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm) đồng.

Ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0005239 ngày 09/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Ông Đinh Vũ Kh, bà Dương Thị R phải chịu 1.878.500 (Một triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm) đồng án phí sơ thẩm dân sự nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Kh, bà R đã nộp 4.750.000 (Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005531 ngày 10/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Ông Kh, bà R được hoàn

trả lại số tiền chênh lệch là 2.871.500 (Hai triệu, tám trăm bảy mươi mốt nghìn, năm trăm) đồng.

**6.** Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

**7.** 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 Điều 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:***
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

**Mai Thị Kim Thu**