TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẠ HUOAI** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2017/DS-ST
Ngày 29-9-2017
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự 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 ĐẠ HUOAI – TỈNH LÂM ĐỒNG

- Th1 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Xuân Trường
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Văn An
Ông Trịnh Hữu Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út là thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Đ - tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đức Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 29 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2017/QĐXXST–DS ngày 18 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Việt Tr – Sinh năm: 1957, trú tại: Số A – tổ dân phố B – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, địa chỉ liên hệ: Tổ dân phố C – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng; có mặt

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H Y – Sinh năm: 1988, trú tại: Số A đường K – phường N – quận C – thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Thị H – Sinh năm: 1966, trú tại: Số B – đường Tr – tổ dân phố D – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 4 năm 2017); có mặt

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

1. Bà Vũ Thị H – Sinh năm: 1966, trú tại: Số B – đường Tr – tổ dân phố D – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng; có mặt

2. Vợ chồng ông Nguyễn Viết Th – Sinh năm: 1979
và bà Nguyễn Trúc Ly H1 – Sinh năm: 1986

Cùng trú tại: Số A – tổ dân phố B – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, địa chỉ liên hệ: Tổ dân phố C – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Nguyễn Viết Th1 – Sinh năm: 1981, trú tại: Số Đ – đường Ph – tổ dân phố E – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng.

4. Ông Nguyễn Viết Th2 – Sinh năm: 1985, trú tại: Số A – tổ dân phố B – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, địa chỉ liên hệ: Tổ dân phố C – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng.

5. Bà Nguyễn Thị Thu Th3 – Sinh năm: 1991, trú tại: Số A – tổ dân phố B – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, địa chỉ liên hệ: Số Đ – đường Ph – tổ dân phố E – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3: Ông Nguyễn Việt Tr – Sinh năm: 1957, trú tại: Số A – tổ dân phố B – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, địa chỉ liên hệ: Tổ dân phố C – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 5 năm 2017); có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị H2 – sinh năm: 1982, trú tại: Tổ G – phường F – thành phố B – tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Bùi Thị Mỹ L – Sinh năm: 1950, trú tại: Tổ dân phố B – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt không có lý do.

2. Ông Phan Văn S – Sinh năm: 1977, trú tại: Tổ dân phố K – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ghi ngày 16/5/2011 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Việt Tr trình bày:

Vào ngày 14/3/2011 giữa ông Nguyễn Việt Tr và bà Nguyễn Thị H Y có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 314d, bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 720m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 320m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm) đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 527769 ngày 22/8/1994 mang tên Nguyễn Viết Tr và tài sản trên đất là một căn nhà. Cũng trong ngày này thì hai bên có làm giấy đặt cọc mua bán nhà đất và bà Y đã đặt cọc cho ông Tr số tiền 228.000.000đ (Hai trăm hai mươi tám triệu đồng) và còn nợ 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng). Hai bên thỏa thuận bà Y phải tiếp tục thanh toán hết sau 20 ngày kể từ ngày bên mua giao tiền cọc.

Đến ngày 15/3/2011 giữa ông Nguyễn Việt Tr và bà Nguyễn Thị H Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và đến ngày 04/4/2011 bà Nguyễn Thị H Y đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 379185 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36 bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích

551m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 151m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm). Lý do bà Nguyễn Thị H Y được cấp diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn so với diện tích đất khi mua bán là do nhà nước đã thu hồi đất làm đường nhưng chưa trừ diện tích đất đã thu hồi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Tuy nhiên quá thời hạn mà ông Tr và bà Y thỏa thuận thanh toán số tiền còn lại là: 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng) nhưng bà Y không thanh toán. Ông Tr không đồng ý cấn trừ số tiền là: 686.000.000đ (Sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng) mà ông Th, bà H1 đã vay của bà H vào số tiền thanh toán hợp đồng. Đối với số tiền 1.086.000.000đ mà bị đơn cho rằng đã thanh toán vào ngày 05/4/2011 thì ông Tr không thừa nhận.

Nay ông Nguyễn Việt Tr yêu cầu bà Nguyễn Thị H Y phải thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 04/4/2011 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa ông Tr thay đổi một phần nội dung khởi kiện ông Tr yêu cầu bà Nguyễn Thị H Y phải thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 05/4/2011 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với số tiền chi phí định giá tài sản là 1.150.000đ vào ngày 09/01/2013 và 850.000đ vào ngày 17/8/2017 và số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 500.000đ vào ngày 14/7/2017 thì ông Tr không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Ngoài ra ông Nguyễn Việt Tr không yêu cầu gì khác.

* Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H Y là bà Vũ Thị H trình bày:

Bà Vũ Thị H đồng ý với lời trình bày của ông Tr về thời gian, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 314d, bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 720m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 320m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm) đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 527769 ngày 22/8/1994 mang tên Nguyễn Viết Tr và tài sản trên đất là một căn nhà. Bà Vũ Thị H cũng đồng ý với lời trình bày của ông Tr về thời gian và số tiền đặt cọc ngày 14/3/2011. Đến ngày 04/4/2011 bà Nguyễn Thị H Y đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 379185 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36 bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 551m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 151m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm). Đối với diện tích đất mà bà Nguyễn Thị H Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm hơn so với diện tích đất tại hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký thì bà Nguyễn Thị H Y không yêu cầu gì vì diện tích đất bị giảm là do nhà nước đã thu hồi.

Đối với việc thanh toán tiền của hợp đồng thì bà Y đã thanh toán được số tiền 228.000.000đ (Hai trăm hai mươi tám triệu đồng) là số tiền mà hai bên thỏa thuận bà Vũ Thị H trả nợ thay cho ông Tr đã vay của Ngân hàng nông nghiệp và

phát triển nông thôn huyện Đ trước đó. Như vậy số tiền mà bà Y còn nợ 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng). Hai bên thỏa thuận bà Y phải tiếp tục thanh toán hết sau 20 ngày kể từ ngày bên mua giao tiền cọc. Sau khi đặt cọc thì giữa bà H, ông Tr và ông Nguyễn Viết Th (con trai ông Nguyễn Việt Tr) có thỏa thuận cấn trừ số tiền 686.000.000đ (Sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng) mà ông Th, bà H1 nợ bà H nên bà Y chỉ còn nợ ông Tr 1.086.000.000đ (Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu đồng). Ngày 05/4/2011 ông Tr đến nhà bà Vũ Thị H lấy số tiền còn lại là 1.086.000.000đ (Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu đồng) có sự chứng kiến của bà Bùi Thị Mỹ L và ông Phan Văn S (vì trong số tiền này bà Vũ Thị H phải vay của bà L 700.000.000đ) sở dĩ hai bên không làm giấy tờ giao nhận tiền bởi vì khi đó bà Y và ông Tr đã làm xong thủ tục chuyển nhượng và bà H đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tay và đây cũng là lần giao tiền cuối cùng. Như vậy bà Y đã thanh toán xong số tiền mua bán nhà đất cho ông Tr là: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Nay bà Nguyễn Thị H Y không đồng ý trả cho ông Nguyễn Việt Tr số tiền 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng) và tiền lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 05/4/2011 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Nguyễn Việt Tr và các con của ông Tr giao nhà trước đây thì bà Y không có yêu cầu gì vì nhà đất đã được thi hành án giao cho bà Nguyễn Thị H Y và bà Nguyễn Thị H Y đã tặng cho mẹ là bà Vũ Thị H và bà Vũ Thị H cũng đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H Y và bà Vũ Thị H ngày 20/10/2014 thì bà Y cũng không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Bà H đề nghị xét xử vắng mặt người làm chứng là bà Bùi Thị Mỹ L và ông Phan Văn S vì hai người làm chứng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án.

Ngoài ra người đại diện của bị đơn là bà Vũ Thị H không yêu cầu gì khác.

* Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H trình bày:

Mặc dù việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 314d bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 720m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 320m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm) đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 527769 ngày 22/8/1994 mang tên Nguyễn Viết Tr và tài sản trên đất là một căn nhà ngày 15/3/2011 là giữa ông Tr và bà Y nhưng thực tế là việc mua bán nhà đất cũng như thanh toán tiền mua bán nhà đất là do một mình bà Vũ Thị H đứng ra giao dịch với ông Tr.

Đối với lời trình bày của ông Tr về thời gian, giá chuyển nhượng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên cũng như lời trình bày của ông Tr về thời gian và số tiền đặt cọc ngày 14/3/2011 thì bà Vũ Thị H nhất trí. Đến ngày 04/4/2011 bà Nguyễn Thị H Y đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 379185 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36 bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 551m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và

151m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm). Đối với số tiền thanh toán của hợp đồng thì bà Vũ Thị H đã trình bày với tư cách của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Bà Vũ Thị H không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Đối với số tiền là: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mà bà Vũ Thị H đã thanh toán hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho con gái bà là bà Nguyễn Thị H Y thì bà H cũng không có yêu cầu gì. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Y và bà H ngày 20/10/2014 thì bà H cũng không có yêu cầu gì. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Nguyễn Thị H2 ngày 12/5/2015 thì bà H cũng không yêu cầu gì.

Ngoài ra, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H không yêu cầu gì khác.

* Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 là ông Nguyễn Việt Tr trình bày:

Ông Nguyễn Viết Th, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 314d bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 720m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 320m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm) (thửa đất mới số 98, tờ bản đồ số 36 bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 551m^2) cho bà Nguyễn Thị H Y. Ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này và không đồng ý cấn trừ số tiền là: 686.000.000đ (Sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng) mà ông Th, bà H1 đã vay của bà H vào số tiền thanh toán hợp đồng.

Ngoài ra người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 là ông Nguyễn Việt Tr không yêu cầu gì khác.

* Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Vào ngày 12/5/2015 bà Nguyễn Thị H2 có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị H một mảnh đất diện tích 551m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 151m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36 bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng với giá 2 tỷ. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại tại Văn phòng công chứng Đ, số công chứng 568, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và bà H2 đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà H và hai bên đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/5/2015. Kể từ đó mảnh đất này thuộc quyền sở hữu của bà H2, do bà H2 quản lý và sử dụng cho đến nay. Việc ông Tr và bà Y tranh chấp với nhau không liên quan đến bà H2 vì bà H2 đã nhận chuyển nhượng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Bà không có yêu cầu gì đối với việc tranh chấp giữa ông

Tr và bà Y. Lúc chuyển nhượng trên đất có nhà nhưng bà H2 đã đập nhà cũ để làm nhà mới, hiện bà H2 mới đổ đất và làm móng chưa xây nhà.

Ngoài ra bà Nguyễn Thị H2 không yêu cầu gì khác.

* Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người làm chứng bà Bùi Thị Mỹ L trình bày:

Tại giấy xác nhận vụ việc ngày 30/6/2011 bà L khai tối hôm 05/4/2011 bà mang tiền xuống cho bà H thì thấy ông Tr và ông S ở đó. Tại bản tự khai ngày 09/3/2012 bà L trình bày chiều ngày 05/4/2011 bà H gọi điện để mượn bà số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), bà H nói mượn tiền để trả tiền mua nhà, đất của ông Tr. Đến khoảng 20 giờ bà L mang tiền tới nhà cho bà H mượn thì thấy có ông Tr và ông S ở đó. Sau khi nghe ông Tr và bà H trao đổi về việc mua bán nhà, đất bà H vào trong lấy thêm tiền cộng với tiền bà L cho mượn đưa trả cho ông Tr, tổng số tiền ông Tr nhận là 1.086.000.000đ và bà L không thấy hai bên làm giấy tờ gì với nhau. Tại biên bản đối chất ngày 26/02/2014 bà L khai đến khoảng 20 giờ 00 ngày 05/4/2011 bà L mang số tiền cho bà H thì thấy có ông Tr và ông S ở đó còn lúc đó có hai con của ông Tr hay không thì bà không nhớ. Tại biên bản phiên tòa ngày 12/5/2014 bà L khai lúc bà xuống nhà bà H và nghe bà H nói chuyện với ông Tr, anh Th, chị H1 thì bà biết có ông Tr, anh S, bà H, vợ chồng anh Th, bà H1. Ngoài ra bà Bùi Thị Mỹ L không trình bày gì khác.

* Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người làm chứng ông Phan Văn S trình bày:

Tại bản tự khai ngày 17/9/2012 ông S khai vào khoảng 08 giờ tối ngày, tháng 4/2011 ông có đến nhà bà H lấy tiền đi đổ xăng xe. Khi đến nơi ông thấy có ông Tr ở đó. Trong khi chờ bà H đưa tiền thì ông thấy bà Hu bán gạo đến, ông chứng kiến thấy bà Hu bán gạo đưa tiền cho bà H rồi bà H giao tiền cho ông Tr, ông S không biết cụ thể là bao nhiêu tiền, chỉ nghe là tiền mua nhà, đất. Tại biên bản phiên tòa ngày 19/9/2014 ông S khai ông S vào thì có gặp bà L, bà H, ông Tr, ông thấy tiền nhiều thì có hỏi tiền đó là tiền gì, bà H nói là tiền đất. Ngoài ra ông Phan Văn S không trình bày gì khác.

* Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự thống nhất và không thống nhất với nhau các nội dung cụ thể như sau:

- Nguyên đơn và bị đơn thống nhất yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, thống nhất có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và số tiền chuyển nhượng nhà đất là: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), ông Tr đã nhận số tiền đặt cọc là 228.000.000đ (Hai trăm hai mươi tám triệu đồng).

Các đương sự không thống nhất được với nhau một số vấn đề trong vụ án như sau: Nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được số tiền đã thanh toán hợp đồng. Nguyên đơn không đồng ý cấn trừ số tiền là: 686.000.000đ (Sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng) mà ông Th, bà H1 đã vay của bà H vào số tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị H Y phải thanh toán số tiền còn thiếu là: 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng) và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 04/4/2011 cho đến khi xét xử xong. Còn bị đơn cho rằng đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền: 228.000.000đ (Hai trăm hai mươi tám triệu đồng), số tiền cấn trừ nợ của ông Th,

bà H1 đã vay của bà H là: 686.000.000đ (Sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng) và ngày 05/4/2011 bà H đã thanh toán nốt số tiền: 1.086.000.000đ (Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu đồng). Như vậy bà Y đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng nhà đất cho ông Tr là: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) vì vậy bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng đã có bài phát biểu đánh giá về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và đánh giá về việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Bài phát biểu đã đánh giá Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đánh giá nguyên đơn ông Nguyễn Việt Tr chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn bà Nguyễn Thị H Y chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng) và tiền lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 05/4/2011 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

* Về tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành án:

Đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2014/DS-ST ngày 12/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đ, bản án dân sự phúc thẩm số: 120/2014/DS-PT ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã có hiệu lực pháp luật và đã được thi hành như sau: Buộc ông Nguyễn Việt Tr và các con ông là Nguyễn Viết Th, Nguyễn Viết Th1, Nguyễn Viết Th2, Nguyễn Thị Thu Th3 phải có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị H Y tài sản là nhà và đất diện tích 551m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 151m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36 tại khu phố 3 – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 379185 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/4/2011 mang tên Nguyễn Thị H Y thì bà Y đã được thi hành án cưỡng chế giao nhà đất. Theo bản án ông Tr phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 65.160.000đ và 200.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 15.915.000đ và tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm là 200.000đ, ông Tr còn phải nộp số tiền là 49.245.000đ. Theo quyết định thu phí thi hành án dân sự số 08/QĐ-CCTHA ngày 05/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng thì thu tiền phí thi hành án của bà Y là 60.000.000đ và bà Y đã nộp đủ tiền phí thi hành án là 60.000.000đ.

* Các tài liệu, chứng cứ của vụ án:

- Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp: 02 Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Việt Tr (Bản sao + Bản photo); 01 sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Việt

Tr (Bản sao); 02 Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 14/3/2011 (Bản chính + Bản photo); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 379185 được UBND huyện Đ cấp ngày 04/4/2011 mang tên Nguyễn Thị H Y (Bản photo); 01 Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 ngày 01/3/2012 (Bản chính); 01 Họa đồ hiện trạng lô đất đang sử dụng phạm vi thu hồi giải tỏa của ông Nguyễn Viết Tr (Bản photo); 01 Bảng số liệu chi tiết về đất của ông Nguyễn Việt Tr (Bản photo); 01 Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 ngày 29/8/2014 (Bản chính); 01 Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 ngày 10/5/2017 (Bản chính).

- Tài liệu, chứng cứ do bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giao nộp: 01 Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị H Y ngày 14/06/2011 (Bản chính); 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 379185 được UBND huyện Đ cấp ngày 04/4/2011 mang tên Nguyễn Thị H Y (02 Bản photo + Bản sao); 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Thị H Y ngày 15/3/2011 (Bản photo + Bản sao); 02 Tờ kê khai L phí trước bạ nhà đất của bà Nguyễn Thị H Y ngày 15/3/2011 (Bản photo + Bản sao); 02 Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông Nguyễn Việt Tr 15/3/2011 (Bản photo + Bản sao); 01 Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của ông Nguyễn Việt Tr ngày 05/4/2011 (Bản sao); 01 Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của bà Nguyễn Thị H Y ngày 05/4/2011 (Bản sao); 02 Biên lai thu thuế nhà đất của Nguyễn Viết Tr ngày 14/3/2011 (Bản photo + Bản chính); 02 Biên lai thu tiền phí, L phí của bà Nguyễn Thị H Y ngày 14/3/2011 (Bản photo + Bản chính); 02 Bảng kê các loại tiền nộp vào NH ngày 14/3/2011 (Bản photo + Bản sao); 01 Giấy đề nghị xác nhận của bà Vũ Thị H ngày 31/5/2011 (Bản photo); 02 tờ giấy có nội dung vay tiền mang tên Nguyễn Viết Th (Bản photo); 01 Giấy xác nhận sự việc ngày 30/6/2011 của ông Phan Văn S (Bản photo); 02 Giấy xác nhận sự việc ngày 30/6/2011 của bà Bùi Thị Mỹ L (Bản chính + bản photo); 01 Bản tường trình bổ sung ngày 21/7/2011 của bà Vũ Thị H (Bản chính); 01 Chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị H Y (Bản photo); 01 Sổ hộ khẩu chủ hộ Vũ Thị H (Bản photo); 01 Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 14/3/2011 (Bản photo); 01 Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 14/3/2011 (Bản photo); 01 Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị H Y ngày 24/11/2011 (Bản chính); 02 Bản án số: 07/2011/DSST ngày 15/8/2011 của TAND huyện Đ (Bản chính + Bản photo); 02 Giấy vay tiền của ông Nguyễn Viết Th ngày 01/01/2010 (Bản photo); 01 Giấy đề nghị xác nhận của bà Vũ Thị H ngày 31/5/2011 (Bản chính); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết Tr (Bản photo); 01 Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị H Y ngày 25/8/2014 (Bản chính); 01 Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị H Y ngày 28/4/2017 (Bản chính); 01 Biên bản cưỡng chế giao tài sản ngày 31/3/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản photo có đóng dấu giáp lai); 01 Căn cước công dân của Nguyễn Thị H Y (Bản sao); 01 Sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị H Y (Bản

sao); 01 Giấy chứng nhận kết hôn của của Nguyễn Thị H Y (Bản sao); 01 Bảng điểm của bà Nguyễn Thị H Y (Bản sao).

- Tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H cung cấp: 01 Chứng minh nhân dân của bà Vũ Thị H (Bản sao); 01 Sổ hộ khẩu chủ hộ Vũ Thị H (Bản sao); 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 379185 được UBND huyện Đ cấp ngày 04/4/2011 mang tên Nguyễn Thị H Y (Bản photo); 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H Y và bà Vũ Thị H ngày 20/10/2014 (Bản sao); 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Vũ Thị H và bà Nguyễn Thị H2 ngày 12/5/2015 (Bản sao).

- Tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 cung cấp: 02 Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Viết Th (Bản sao + Bản photo); 01 Chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Trúc Ly H1, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 (Bản sao).

- Tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 cung cấp: 01 Chứng minh nhân dân mang tên bà Nguyễn Thị H2 (Bản sao); 01 Sổ hộ khẩu số: 395601286, chủ hộ: Nguyễn Văn Lợi (Bản sao); 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 379185 được UBND huyện Đ cấp ngày 04/4/2011 và đến ngày 18/5/2015 đã được Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất huyện Đ xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2 (Bản sao); 01 Giấy phép xây dựng ngày 03/8/2015 của UBND huyện Đ (Bản sao); 01 Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng của bà Nguyễn Thị H2 (Bản sao).

- Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: 01 Bản tự khai ngày 02/6/2011 của ông Nguyễn Việt Tr (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Nguyễn Thị H Y ngày 02/6/2011 (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 25/6/2011 của bà Vũ Thị H (Bản chính); 01 Biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2011 của ông Nguyễn Việt Tr (Bản chính); 01 Biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2011 của ông Nguyễn Viết Th (Bản chính); 01 Biên bản xác minh của Tòa án ngày 17/6/2011 tại chi nhánh ngân hàng phát triển nông nghiệp và nông thôn Đ – Lâm Đồng (Bản chính); 01 01 Biên bản xác minh của Tòa án ngày 17/6/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ – Lâm Đồng (Bản chính); 02 Họa đồ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2011 (Bản chính+ Bản sao); 01 Bản tự khai ngày 27/12/2011 của ông Nguyễn Việt Tr (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 25/10/2012 của ông Nguyễn Việt Tr (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 23/02/2012 của ông Nguyễn Viết Th và bà Nguyễn Trúc Ly H1 (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 23/02/2012 của ông Nguyễn Viết Th1 (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 23/02/2012 của ông Nguyễn Viết Th2 (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 23/02/2012 của bà Nguyễn Thị Thu Th3 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Nguyễn Thị H Y ngày 23/12/2011 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Vũ Thị H ngày 26/12/2011 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Vũ Thị H ngày 25/12/2011 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Vũ Thị H ngày 12/9/2012 (Bản chính); 01 Bản tự khai của ông Phan Văn S ngày 17/9/2012 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Bùi Thị Mỹ L ngày 09/3/2012 (Bản

chính); 01 Chứng minh nhân dân của bà Bùi Thị Mỹ L (Bản sao); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết Tr (Bản sao); 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Thị H Y ngày 15/3/2011 (Bản sao); 01 Biên bản xác nhận ranh giới mốc thửa đất ngày 23/3/2011 (Bản sao); 01 Tờ trình ngày 31/3/2011 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ (Bản sao); 01 Đơn đề nghị cấp giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị H Y ngày 15/3/2011 (Bản sao); 01 Bản cam kết ngày 23/02/2011 của ông Nguyễn Việt Tr và bà Nguyễn Thị H Y (Bản sao); 01 Quyết định về việc thu hồi đất ngày 12/5/2010 kèm theo danh sách thu hồi đất của UBND huyện Đ (Bản photo); 01 Họa đồ lô đất thu hồi ngày 25/4/2010 của UBND huyện Đ (Bản photo); 01 Bảng kê khai nhân khẩu thực tế của gia đình ông Nguyễn Việt Tr (Bản photo); 01 Xác nhận nguồn gốc đất của ông Nguyễn Việt Tr ngày 18/01/2010 (Bản photo); 01 Họa đồ hiện trạng lô đất thu hồi của ông Nguyễn Việt Tr (Bản photo); 01 Biên bản kiểm trang hiện trạng ngày 18/01/2010 của Ban BTTHGPMB huyện Đ (Bản photo); 01 Biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Viết Th và bà Nguyễn Trúc Ly H1 ngày 13/3/2014 (Bản chính); 01 Biên bản đối chất ngày 26/02/2014 (Bản chính); 01 Văn bản ngày 09/10/2013 của UBND thị trấn M (Bản chính); 01 Văn bản ngày 04/7/2013 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ (Bản chính); 01 Văn bản ngày 10/5/2013 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ (Bản chính); 01 Biên bản định giá tài sản ngày 09/01/2013 kèm theo mặt bằng hiện trạng vật và kiến trúc hộ ông Nguyễn Việt Tr (Bản chính); 01 Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2017 (Bản chính); 01 Biên bản định giá tài sản ngày 17/8/2017 (Bản chính); 01 Biên bản đối chất ngày 04/7/2017 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Nguyễn Thị H Y ngày 28/4/2017 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Vũ Thị H ngày 25/4/2017 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Vũ Thị H ngày 01/6/2017 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Vũ Thị H ngày 01/6/2017 (Bản chính); 01 Bản tự khai của bà Vũ Thị H ngày 11/7/2017 (Bản chính); 01 Bản tự khai của ông Nguyễn Viết Tr ngày 25/4/2017 (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 25/4/2017 của ông Nguyễn Viết Th (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 25/4/2017 bà Nguyễn Trúc Ly H1 (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 25/4/2017 của ông Nguyễn Viết Th1 (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 25/4/2017 của ông Nguyễn Viết Th2 (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 25/4/2017 của bà Nguyễn Thị Thu Th3 (Bản chính); 01 Bản tự khai ngày 13/6/2017 của bà Nguyễn Thị H2 (Bản chính); 01 Văn bản ngày 03/7/2017 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản chính); 01 Giấy chứng nhận QSD đất của ông Nguyễn Viết Tr (Bản photo): 01 Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án ngày 15/4/2016 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản chính); 01 Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 12/4/2016 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên lai thu tiền phí, L phí của Chi cục THADS huyện Đ ngày 09/02/2015 (Bản sao); 01 Biên bản giao quyết định, văn bản về thi hành án của Chi cục THADS huyện Đ ngày 06/02/2015 (Bản sao); 01 Phiếu thu ngày 27/52014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/5/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí ngày 18/5/2011 của TAND huyện Đ (Bản sao); 01 Phiếu thu ngày 19/5/2011 của Chi

cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 19/5/2011 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 27/5/2014 của TAND huyện Đ (Bản sao); 01 Quyết định THA chủ động ngày 05/01/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Bản án ngày 12/5/2014 của TAND huyện Đ (Bản sao); 01 Bản án ngày 19/9/2014 cùa TAND tỉnh Lâm Đồng (Bản sao); 01 Biên bản giải quyết việc THA ngày 13/11/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản giải quyết việc THA ngày 17/11/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản xác minh điều kiện THA ngày 02/12/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản niêm yết công khai quyết định, văn bản về THA ngày 04/12/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản giải quyết việc THA ngày 05/12/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản tống đạt ngày 02/12/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản giải quyết việc THA ngày 20/10/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản tống đạt ngày 20/10/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị H Y ngày 20/10/2014 (Bản sao); 01 Quyết định THA theo đơn yêu cầu ngày 16/10/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Đơn yêu cầu THA của bà Nguyễn Thị H Y ngày 13/10/2014 (Bản sao); 01 Biên bản mở khóa để cưỡng chế THA ngày 31/03/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản cưỡng chế giao tài sản ngày 31/03/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Phiếu thu ngày 01/7/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 29/6/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Quyết định thu phí THADS ngày 05/4/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Thông báo về việc cưỡng chế THA ngày 19/03/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Kế hoạch cưỡng chế THA ngày 19/02/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản ngày 21/01/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Quyết định cưỡng chế giao nhà và đất ngày 04/12/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản giải quyết việc THA ngày 06/02/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản giải quyết việc THA ngày 02/02/2015 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao); 01 Biên bản tống đạt ngày 05/12/2014 của Chi cục THADS huyện Đ (Bản sao).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các ý kiến của các bên đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Việt Tr khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị H Y yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 314d bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 720m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 320m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm) (thửa đất mới số 98, tờ bản đồ số 36 bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 551m^2) và yêu cầu bà

Nguyễn Thị H Y phải trả cho ông Tr số tiền còn thiếu là: 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng), yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 05/4/2011 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Vì vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 có đơn xin xét xử vắng mặt, người làm chứng bà Bùi Thị Mỹ L và ông Phan Văn S vắng mặt tuy nhiên đại diện bị đơn là bà H đề nghị xét xử vắng mặt hai người làm chứng và hai người làm chứng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 và người làm chứng bà Bùi Thị Mỹ L, ông Phan Văn S là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Tr thì thấy rằng:

Ngày 04/4/2011 bà Nguyễn Thị H Y đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 379185 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36 bộ bản đồ thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng, diện tích 551m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 151m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm). Như vậy xét về thời điểm chuyển quyền sở hữu tài sản căn cứ khoản 1 Điều 168 Bộ luật Dân sự 2005 quy định "Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác" thì tài sản đã thuộc quyền sở hữu của bà Y. Đồng thời trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Th, ông Nguyễn Viết Th1, ông Nguyễn Viết Th2, bà Nguyễn Thị Thu Th3 đều thống nhất yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà Y. Nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và số tiền chuyển nhượng nhà đất là: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), ông Tr đã nhận số tiền đặt cọc là 228.000.000đ (Hai trăm hai mươi tám triệu đồng), đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy có cơ sở để khẳng định các đương sự chỉ tranh chấp với nhau về nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà cụ thể đối với số tiền 1.772.000.000đ.

[3] Xét về nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với số tiền: 1.772.000.000đ thì thấy rằng:

Bị đơn cho rằng đã cấn trừ số nợ của ông Th, bà H1 đã vay của bà H là 686.000.000đ (Sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng) và bà H thanh toán nốt số tiền: 1.086.000.000đ (Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu đồng) ngày 05/4/2011, tổng cộng là 1.772.000.000đ, như vậy bị đơn đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng nhà đất cho ông Tr là: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) vì vậy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tr về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền này.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa thanh toán nốt số tiền còn lại của hợp đồng là 1.772.000.000đ vì đối với số tiền 686.000.000đ (Sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng) là số tiền mà bị đơn đã cấn trừ số nợ của ông Th, bà H1 đã vay của bà H thì nguyên đơn không đồng ý cấn trừ vào số tiền thanh toán hợp đồng, đối với số tiền 1.086.000.000đ mà bị đơn cho rằng đã thanh toán vào ngày 05/4/2011 thì nguyên đơn không thừa nhận.

Như vậy khẳng định việc tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với số tiền 1.772.000.000đ phát sinh từ hai khoản tiền gồm: 686.000.000đ là số tiền mà bị đơn cho rằng đã cấn trừ số nợ của ông Th, bà H1 đã vay của bà H và số tiền 1.086.000.000đ mà bị đơn cho rằng bà H đã thanh toán vào ngày 05/4/2011.

* Xét về số tiền 686.000.000đ là số tiền mà bị đơn cho rằng đã cấn trừ số nợ của ông Th, bà H1 đã vay bà H thì thấy rằng:

Tại biên bản đối chất ngày 04/7/2017 bà H trình bày vì gia đình ông Tr sợ mang tiếng là bán đất trừ nợ nên đã yêu cầu không viết thêm nội dung cấn trừ nợ của vợ chồng ông Th, bà H1 vào giấy đặt cọc. Mặt khác người trực tiếp đứng ra giao dịch với ông Tr là bà H. Lý do bà H không trực tiếp ký tên trên giấy sang nhượng là vì ông Tr yêu cầu không nên đứng tên bà H mà để bà Y đứng tên để khỏi mang tiếng vì nợ mà mất nhà. Tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ vụ là bà H không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông Tr đồng ý cần trừ số tiền 686.000.000đ là số tiền mà ông Th, bà H1 đã vay bà H. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án ông Th thừa nhận có nợ của bà H số tiền gốc là 686.000.000đ nhưng ông Th khẳng định đây là nợ riêng của vợ chồng ông Th, bà H1 không liên quan đến ông Tr. Tại phiên tòa ông Tr, bà H cũng thừa nhận ông Tr không liên quan đến số tiền này. Tại giấy có nội dung "Ngày 01 – 01 – 2010 có mượn số tiền là 686.000.000 (Sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng)" chỉ có chữ ký của ông Th, không có chữ ký của ông Tr. Như vậy vợ chồng ông Th, bà H1 chỉ có thể chuyển giao nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc là 686.000.000đ đã vay của bà H nếu được ông Tr đồng ý. Việc bị đơn cấn trừ số tiền 686.000.000đ vào số tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng quy định tại Điều 315 của Bộ luật dân sự năm 2005 về chuyển giao nghĩa vụ dân sự làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó bị đơn không được quyền cấn trừ số tiền 686.000.000đ mà vợ chồng ông Th, bà H1 đã vay của bà H vào số tiền thanh toán hợp đồng. Đối với số tiền 686.000.000đ mà vợ chồng ông Th, bà H1 đã vay của bà H trường hợp nếu có tranh chấp và khi có đơn khởi kiện, được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác theo thủ tục chung.

* Xét về số tiền 1.086.000.000đ là số tiền mà bị đơn cho rằng bà H đã thanh toán cho ông Tr vào ngày 05/4/2011 thì thấy rằng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Việt Tr không thừa nhận đã nhận số tiền 1.086.000.000đ mà bị đơn cho rằng bà Vũ Thị H đã trả thay cho bà Nguyễn Thị H Y vào ngày 05/4/2011.

Bà Y, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc thanh toán số tiền 1.086.000.000đ ngoài lời trình bày của hai nhân chứng là bà Bùi Thị Mỹ L và ông Phan Văn S.

Tại bản tự khai ngày 02/6/2011 bà Nguyễn Thị H Y trình bày lý do của việc chưa thanh toán vì căn nhà này đã được sự đồng ý của ông Nguyễn Việt Tr và con trai là ông Th xuống nhờ mẹ bà là Vũ Thị H đứng ra lấy dùm căn nhà rồi trả nợ giúp ngân hàng số tiền 228.000.000đ để bên ông Nguyễn Việt Tr và con trai là ông Th có thể trả được nợ và mẹ bà là Vũ Thị H có thể lấy lại được số tiền nợ, bà Y và gia đình sẽ đồng ý trả tiền với điều kiện gia đình ông Nguyễn Việt Tr phải thanh toán số nợ với mẹ bà là bà Vũ Thị H theo những thỏa Th trước đó.

Xét lời khai của bà Vũ Thị H ban đầu thì thấy rằng:

- Tại biên bản hòa giải ngày 20/6/2011 bà H cũng trình bày lý do mà bà Y chưa thanh toán số tiền cho ông Tr vì được sự đồng ý của ông Tr và ông Nguyễn Viết Th con trai ông Tr nhờ bà H đứng ra lấy căn nhà để trả giúp ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh huyện Đ số tiền 228.000.000đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đứng tên ông Tr ra mục đích là để cấn trừ nợ cho con trai ông Tr. Bà H yêu cầu ông Tr trả lại số tiền 228.000.000đ như giấy đặt cọc và tính lãi suất theo lãi suất ngân hàng để bà H trả lại cho ngân hàng. Bà H sẽ sang lại tên từ con gái bà là Nguyễn Thị H Y cho ông Nguyễn Việt Tr.

- Tại bản tự khai ngày 25/6/2011 bà H trình bày vào khoảng tháng 6/2009 vợ chồng ông Th, bà H1 có nhờ bà H mượn dùm tiền để về cầm đồ và hai bên đã thỏa Th số tiền mượn và số tiền lãi đến ngày 14/3/2011 là 1.834 triệu đồng. Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng Th, H1 cùng bàn bạc với ông Tr là bố đẻ của Th và mời bà H lên nhà để thương lượng thì ông Tr trao đổi với bà H là các cháu làm ăn thua lỗ không có tiền để trả kể cả tiền vay ở ngân hàng thế chấp bằng sổ đỏ đã đến hạn trả nợ tức là ngày 14/3/2011 phải trả là 228 triệu đồng. Ông Tr thống nhất với bà H là bà H trả luôn số tiền vay ngân hàng để lấy sổ đỏ về ông Tr chuyển quyền sở hữu lô đất và căn nhà cho bà H bà H đồng ý và hai bên cùng thống nhất ngồi tính số tiền là 1.834 triệu đồng cộng thêm 228 triệu tiền vay ngân hàng đến ngày 14/3/2011 bà H đem tiền xuống ngân hàng trả nợ cho hộ ông Tr và cùng ông Tr đến UBND thị trấn M để làm thủ tục sang tên cho bà H và đứng tên con gái bà H là Nguyễn Thị H Y. Tổng số tiền mà gia đình ông Tr nợ bà H đến khi chuyển quyền sử dụng đất và nhà là 2.062 triệu đồng ông Tr đã trả cho bà H là 2 tỷ bằng lô đất và căn nhà như vậy số tiền gia đình ông Tr còn nợ bà H là 62 triệu đồng. Như vậy tại lời khai ban đầu bà H trình bày số tiền mua nhà và đất là 2.000.000.000đ đã được cấn trừ vào số nợ mà vợ chồng ông Th, bà H1 đã nhờ bà H đứng ra mượn dùm là 1.834.000.000đ và cấn trừ vào số tiền mà bà H đã trả nợ ngân hàng thay cho ông Tr là 228.000.000đ, tổng cộng là 2.062.000.000đ và như vậy bà H đã thanh toán xong số tiền mua nhà và đất còn ông Tr và vợ chồng ông Th, bà H1 còn nợ lại số tiền là 62.000.000đ.

Tại phiên tòa bà H cho rằng biên bản hòa giải ngày 20/6/2011 đã không viết hết lời trình bày của bà về việc yêu cầu ông Tr trả lại số tiền 228.000.000đ như giấy đặt cọc và tính lãi suất theo lãi suất ngân hàng để bà H trả lại cho ngân

hàng, trả lại số tiền 668.000.000đ là số nợ của vợ chồng Th, H1 đã vay của bà mà ông Tr đứng ra nhận trả thay và số tiền 1.086.000.000đ mà bà đã giao cho ông Tr ngày 05/4/2011. Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 25/6/2011 tức là sau khi lập biên bản hòa giải ngày 20/6/2011 bà H cũng không trình bày bổ sung về số tiền 1.086.000.000đ mà bà đã giao cho ông Tr ngày 05/4/2011. Như vậy lời khai của bà H tại phiên tòa là hoàn toàn mâu thuẫn với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Từ những phân tích nêu trên nhận thấy lời khai ban đầu của bà H có sự thống nhất với lời khai của bà Y về việc cấn trừ nợ của vợ chồng ông Th, bà H1 và số tiền 228.000.0000đ mà bà H đã trả nợ thay cho ông Tr tại ngân hàng vào số tiền chuyển nhượng nhà đất và hoàn toàn thống nhất về việc không nhắc đến số tiền 1.086.000.000đ là số tiền mà bị đơn cho rằng bà H đã thanh toán cho ông Tr vào ngày 05/4/2011 trong đó có số tiền 700.000.000đ mà bà H vay của bà L và số tiền 386.000.000đ mà bà H lấy thêm của nhà để giao cho ông Tr.

Xét lời khai của bà H trong quá trình tham gia tố tụng có sự thay đổi:

- Tại bản tường trình ngày 21/7/2011 bà H trình bày bà H đồng ý với đề nghị của ông Tr về việc ông Tr coi như đã nhận số tiền 668.000.000đ là số tiền mà vợ chồng ông Th bà H1 nợ của bà H và số tiền 228.000.000đ là số tiền mà bà H trả nợ cho ông Tr để trừ nợ cho vợ chồng ông Th bà H1, ông Tr đề nghị bà H trả số tiền còn thiếu của việc mua nhà là 1.068.000.000đ còn với số tiền lãi là 1.148.000.000đ của số tiền vợ chồng ông Th bà H1 vay của bà H để trả sau. Đến ngày 05/4/2011 bà H hỏi mượn bà L số tiền 700.000.000đ và đến tối cùng ngày bà L đem số tiền 700.000.000đ xuống bà đưa cho bà H, bà H vào nhà lấy thêm tiền để trả đủ số tiền còn thiếu là 1.068.000.000đ. Vì là chỗ thân tình nên bà H không làm giấy tờ gì và việc giao tiền có sự chứng kiến của ông S, bà L.

- Tại phiên tòa ngày 15/8/2011, 29/11/2011, 12/5/2014, 19/9/2014 và tại phiên tòa hôm nay bà H trình bày đã thanh toán đủ cho ông Tr số tiền 2.000.000.000đ trong đó cấn trừ số tiền bà đã trả nợ thay cho ông Tr tại ngân hàng là 228.000.000đ, cấn trừ số tiền vợ chồng ông Th, bà H1 vay của bà là 686.000.000đ và số tiền bà H vay của bà L là 700.000.000đ cùng tiền bà lấy của nhà là 368.000.000đ để đưa cho ông Tr ngày 05/4/2011. Việc giao nhận số tiền 1.086.000.000đ vào ngày 05/4/2011 có sự chứng kiến của bà L và ông S, riêng phiên tòa ngày 15/8/2011 thì bà H không nhắc đến sự chứng kiến của ông S.

Từ những phân tích nêu trên nhận thấy lời khai của bà H trong quá trình tham gia tố tụng thay đổi và không thống nhất với lời khai ban đầu của mình về việc thanh toán số tiền 2.000.000.000đ. Mặt khác bà H cho rằng vì là chỗ thân tình với ông Tr nên bà H không làm giấy tờ giao nhận số tiền 1.086.000.000đ nhưng đối với số tiền 282.000.000đ là tiền đặt cọc ban đầu mặc dù bà H là người đứng ra giao dịch với ngân hàng để trả nợ thay cho ông Tr nhưng bà H vẫn yêu cầu ông Tr phải ký vào giấy đặt cọc, trong khi đó số tiền 1.086.000.000đ lại là một số tiền lớn và chiếm hơn ½ giá trị của hợp đồng thì bà H lại không yêu cầu ông Tr ký giấy nhận tiền.

Xét về lời khai của bà Bùi Thị Mỹ L thì thấy rằng: Lời khai của bà L trong quá trình tham gia tố tụng có sự mâu thuẫn thể hiện ở việc lúc bà L khai khi bà H

trả tiền có mặt của vợ chồng ông Th, bà H1 lúc bà L khai không nhớ có mặt của vợ chồng ông Th, bà H1 hay không.

Xét về lời khai của ông Phan Văn S thì thấy rằng: Lời khai của ông S trong quá trình tham gia tố tụng có sự mâu thuẫn thể hiện ở việc lúc ông S khai trong khi chờ bà H đưa tiền thì bà Hu đến lúc ông S khai ông S vào thì có gặp bà L, bà H, ông Tr. Như vậy lời khai của ông Tr về việc bà L có mặt trước hay sau khi ông S đến nhà bà H không có sự thống nhất. Đồng thời ông S chỉ chứng kiến thấy bà L đưa tiền cho bà H rồi bà H giao tiền cho ông Tr còn ông S không biết cụ thể là bao nhiêu tiền, chỉ nghe là tiền mua nhà, đất.

Từ những phân tích nêu trên nhận thấy lời khai của người làm chứng bà Bùi Thị Mỹ L có sự mâu thuẫn với nhau về sự có mặt của vợ chồng ông Th, bà H1, lời khai của ông S có sự mâu thuẫn với nhau về sự có mặt của bà L trước hay sau khi ông S đến nhà bà H. Như vậy không có cơ sở để xem xét lời khai của những người làm chứng về việc bà H đã thanh toán số tiền 1.068.000.000đ vào ngày 05/4/2011 cho ông Tr.

Từ tất cả những lập luận và phân tích nêu trên khẳng định bà H chưa thay bà Y thanh toán số tiền 1.068.000.000đ vào ngày 05/4/2011.

Như vậy đối với số tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000đ thì bà H đã thay bà Y thanh toán cho ông Tr số tiền là 228.000.000đ, số tiền còn lại của hợp đồng là 1.772.000.000đ bà Y chưa thanh toán. Do đó căn cứ vào Điều 697, Điều 700, Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005 Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Tr buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H Y trả số tiền chưa thanh toán là 1.772.000.000đ là có cơ sở và đúng pháp luật.

Tại giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 14/3/2011 giữa ông Tr và bà Y thỏa Th bên mua sẽ thanh toán hết số tiền 1.772.000.000đ sau 20 ngày kể từ khi bên mua giao số tiền đặt cọc mua nhà đất. Như vậy tính đến ngày 05/4/2011 bà Y đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ông Tr. Do đó căn cứ vào Điều 305, 700 của Bộ luật dân sự năm 2005 Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Tr buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H Y thanh toán lãi suất chậm trả của số tiền 1.772.000.000đ kể từ ngày 05/4/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm cụ thể số tiền là: 1.772.000.000đ x 9%/ 1 năm x 06 năm 05 tháng 24 ngày = 1.033.962.000đ (Một tỷ không trăm ba mươi ba triệu chín trăm sáu mươi hai ngàn đồng) là có cơ sở và đúng pháp luật.

[4] Về tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành án:

Đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2014/DS-ST ngày 12/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đ, bản án dân sự phúc thẩm số: 120/2014/DS-PT ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã có hiệu lực pháp luật và đã được thi hành án như sau: Buộc ông Nguyễn Việt Tr và các con ông là Nguyễn Viết Th, Nguyễn Viết Th1, Nguyễn Viết Th2, Nguyễn Thị Thu Th3 phải có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị H Y tài sản là nhà và đất diện tích 551m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 151m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36 tại khu phố 3 – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 379185 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/4/2011 mang tên Nguyễn Thị H Y

thì bà Y đã được thi hành án cưỡng chế giao nhà đất. Theo bản án ông Tr phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 65.160.000đ và 200.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 15.915.000đ và tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm là 200.000đ, ông Tr còn phải nộp số tiền là 49.245.000đ. Theo quyết định thu phí thi hành án dân sự số 08/QĐ-CCTHA ngày 05/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng thì thu tiền phí thi hành án của bà Y là 60.000.000đ và bà Y đã nộp đủ tiền phí thi hành án là 60.000.000đ.

Bà Y đã được thi hành án giao tài sản là nhà và đất diện tích 551m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 151m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36 tại khu phố 3 – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 379185 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/4/2011 mang tên Nguyễn Thị H Y theo bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2014/DS-ST ngày 12/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đ, bản án dân sự phúc thẩm số: 120/2014/DS-PT ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã có hiệu lực pháp luật. Do đó bà Y được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất đối với tài sản nêu trên. Bà Y đã được thi hành án nên bà Y phải chịu tiền phí thi hành án là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

Đối với số tiền án phí dân sự sơ thẩm 65.160.000đ và 200.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2014/DS-ST ngày 12/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đ, bản án dân sự phúc thẩm số: 120/2014/DS-PT ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng do yêu cầu của ông Tr được chấp nhận nên ông Tr không phải chịu số tiền này vì vậy hoàn trả cho ông Tr số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 15.915.000đ (Mười lăm triệu chín trăm mười lăm ngàn đồng) và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

[5] Đối với yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Nguyễn Việt Tr và các con của ông Tr giao nhà trước đây thì bà Y không có yêu cầu gì vì nhà đất đã được thi hành án giao cho bà Nguyễn Thị H Y và bà Nguyễn Thị H Y đã tặng cho mẹ là bà Vũ Thị H và bà Vũ Thị H cũng đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H Y và bà Vũ Thị H ngày 20/10/2014 thì bà Y và bà H cũng không yêu cầu xem xét, giải quyết do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết, trường hợp nếu có tranh chấp và khi có đơn khởi kiện, được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác theo thủ tục chung.

[7] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị H và bà Nguyễn Thị H2 ngày 12/5/2015 thì bà H và bà H2 cũng không yêu cầu gì do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết, trường hợp nếu có tranh chấp và khi có đơn khởi kiện, được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác theo thủ tục chung.

[8] Về chi phí tố tụng:

Đối với số tiền chi phí định giá tài sản là 1.150.000đ (Một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng) vào ngày 09/01/2013 và 850.000đ (Tám trăm năm mươi ngàn đồng) vào ngày 17/8/2017 và số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 500.000đ (Năm trăm ngàn đồng) vào ngày 14/7/2017 thì ông Tr không yêu cầu xem xét, giải quyết. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 của Pháp Lnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về "Án phí, L phí Toà án".

Do yêu cầu khởi kiện của ông Tr được chấp nhận toàn bộ nên ông Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 72.000.000đ + 2% [(1.772.000.000đ + 1.033.962.000đ) – 2.000.000.000đ] = 88.119.240đ (Tám mươi tám triệu một trăm mươi chín ngàn hai trăm bốn mươi đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 168, Điều 305, Điều 315, Điều 697, Điều 700, Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 của Pháp Lnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về "Án phí, L phí Toà án".

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Tr đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H Y về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H Y phải trả cho ông Nguyễn Việt Tr số tiền chưa thanh toán là 1.772.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 05/4/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.033.962.000đ (Một tỷ không trăm ba mươi ba triệu chín trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

3. Về tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành án:

Bà Nguyễn Thị H Y được quyền sở hữu, sử dụng nhà và diện tích đất 551m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 151m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36 tại khu phố B – thị trấn M – huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 379185 do Ủy ban nhân dân huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/4/2011 mang tên Nguyễn Thị H Y theo bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2014/DS-ST ngày 12/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đ, bản án dân sự phúc thẩm số: 120/2014/DS-PT ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị H Y phải chịu tiền phí thi hành án là 60.000.000đ, bà Y đã nộp đủ số tiền 60.000.000đ

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 88.119.240đ (Tám mươi tám triệu một trăm mươi chín ngàn hai trăm bốn mươi đồng).

Ông Nguyễn Việt Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Tr số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 15.915.000đ và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 200.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2010/02663 ngày 19/5/2011 và Biên lai tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số:AA/2010/09718 ngày 27/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ – tỉnh Lâm Đồng.

5. Quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án hôm nay (ngày 29/9/2017); Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Đinh Xuân Trường