

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 108/2023/DS-ST

Ngày 12-7-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn
liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Phụng;

Ông Bùi Thanh Hải.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Xuyên - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hải Hậu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Minh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 về “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 92/2023/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2023/QĐST-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Vũ Văn T, sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm 21, xã Đ, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định “vắng mặt”;

Bị đơn: Vợ chồng anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1981 và chị Trần Thị M, sinh năm 1986; địa chỉ: xóm 5, xã C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định “vắng mặt”;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Vương Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm 21, xã Đ, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định “có mặt”

Đại diện theo ủy quyền của chị Vương Thị H: Anh Vũ Văn T (theo biên bản về việc ủy quyền ngày 07/3/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26-12-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Vũ Văn T trình bày:

Ngày 05-4-2021, vợ chồng anh T, chị H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 41 xã C, diện tích 113m² và tài sản trên đất là một nhà hai tầng của vợ chồng anh D, chị M ở xóm 5, xã C, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.320.000.000đ. Cùng ngày 05-4-2021, hai bên đã lập biên bản đặt cọc tiền, anh T có giao cho vợ chồng anh D, chị M nhận số tiền đặt cọc là 10.000.000đ. Tại biên bản đặt cọc, hai bên thỏa thuận ngày 09-4-2021, vợ chồng anh T, chị H sẽ giao thêm số tiền 1.260.000.000đ nữa, còn lại 50.000.000đ thì khi nào làm thủ tục sang tên xong anh T sẽ giao đủ cho vợ chồng anh D, chị M nhận.

Ngày 09-4-2021, vợ chồng anh T, chị H và vợ chồng anh D, chị M đến Văn phòng công chứng số 1 huyện Hải Hậu để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng các bên đã ký đầy đủ và được công chứng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000đ để được giảm thuế. Cùng ngày 09-4-2021, vợ chồng anh T, chị H đã thanh toán cho vợ chồng anh D, chị M số tiền 1.260.000.000đ, trong đó có chuyển tiền vào Ngân hàng nông nghiệp trả nợ Ngân hàng cho vợ chồng anh D, chị M số tiền 810.000.000đ để anh D, chị M rút sổ đỏ ra giao cho vợ chồng anh T, chị H, số tiền còn lại là 450.000.000đ vợ chồng anh T, chị H giao trực tiếp cho vợ chồng anh D, chị M nhận. Như vậy tính cả tiền đặt cọc thì vợ chồng anh T, chị H đã thanh toán cho anh D, chị M nhận tổng cộng số tiền là 1.270.000.000đ. Số tiền còn lại 50.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên xong thì vợ chồng anh T, chị H sẽ trả đủ. Về thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng do anh T, chị H chịu trách nhiệm nộp. Ngày 09-4-2021, hai bên lập biên bản bàn giao nhà đất, nhưng anh T lại cho vợ chồng anh D, chị M mượn lại nhà đất để ở, một tháng sau anh D, chị M đã bàn giao nhà đất cho vợ chồng anh T, chị H quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Sau đó, hai bên tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng do có người nộp đơn đòi nợ chị M gửi đến Ủy ban nhân dân xã C nên Ủy ban không xác nhận thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh D, chị M. Do đó, thủ tục sang tên bị dừng lại. Nay anh T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09-4-2021 giữa vợ chồng anh D, chị M và vợ chồng anh T, chị H đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 41 xã C, diện tích 113m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 mang tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị M là hợp pháp để anh T,

chị H làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh T, chị H nhất trí giao đủ số tiền còn thiếu là 50.000.000đ cho vợ chồng anh D, chị M nhận.

Tại bản tự khai ngày 15-4-2023, bị đơn chị Trần Thị M trình bày: Thống nhất với lời khai của nguyên đơn anh Vũ Văn T về việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, chị M xác nhận nội dung đơn khởi kiện của anh T trình bày là đúng sự thật. Đến nay anh T khởi kiện, vợ chồng chị M vẫn nhất trí chuyển nhượng nhà đất cho anh T, chị H với giá mà hai bên đã thỏa thuận là 1.320.000.000đ, anh T, chị H đã thanh toán cho vợ chồng anh D, chị M số tiền 1.270.000.000đ, còn lại 50.000.000đ chưa thanh toán. Do hiện nay anh D chồng chị đang đi lái xe Bắc Nam không có nhà nên chị M nhận văn bản của Tòa án và có trách nhiệm thông báo cho anh D biết.

Đồng bị đơn anh Nguyễn Văn D đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đến nay anh D không có ý kiến bản tự khai nộp cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Vương Thị H là vợ của anh T quá trình giải quyết vụ án đã ủy quyền cho anh T tham gia nên chị H thống nhất ý kiến trình bày của anh T.

Tại phiên tòa: Chị Vương Thị H giữ nguyên ý kiến như nguyên đơn anh Vũ Văn T đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 21; Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thông qua việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại văn phòng công chứng ngày 09/4/2021 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị M và bên nhận chuyển nhượng anh Vũ Văn T, chị Vương Thị H. Công nhận cho vợ chồng anh T, chị H được quyền sử dụng diện tích 113m² đất (ONT 40m²; CLN 40 m²; NTS 33m²) tại thửa số 62, tờ bản đồ số 41 xã C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 mang tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị M và được quyền sở hữu các công trình trên đất. Về giá chuyển nhượng, đến nay các bên không có tranh chấp, vẫn thống nhất như giá đã thỏa thuận khi chuyển nhượng là 1.320.000.000đ nên ghi nhận. Nay anh T, chị H còn phải có trách nhiệm thanh toán cho anh D, chị M số tiền còn thiếu là 50.000.000đ là phù hợp. Về các vấn đề khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho nguyên đơn anh T và bị đơn anh D, chị M nhận. Tuy nhiên anh T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất; anh D, chị M vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh T, anh D, chị M là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về việc nguyên đơn yêu cầu công nhận đồng nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*:

[2.1] Theo lời trình bày thống nhất của nguyên đơn anh T và bị đơn chị M thì ngày 05-4-2021, vợ chồng anh D, chị M đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh T, chị H đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 41 xã C của anh D, chị M với giá chuyển nhượng là 1.320.000.000đ. Hai bên lập biên bản đặt cọc tiền chuyển nhượng nhà đất, cùng ngày 05-4-2021 anh T có giao cho vợ chồng anh D, chị M nhận số tiền đặt cọc là 10.000.000đ. Ngày 09-4-2021, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và có ký tên, điểm chỉ đầy đủ, hợp đồng được công chứng, chứng thực tại văn phòng công chứng; vợ chồng anh T, chị H đã thanh toán cho vợ chồng anh D, chị M thêm số tiền 1.260.000.000đ. Tổng cộng anh T, chị H đã thanh toán cho vợ chồng anh D, chị M hai lần là 1.270.000.000đ, số tiền còn lại 50.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên xong thì vợ chồng anh T, chị H sẽ trả đủ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh D, chị M đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một tháng sau thì bàn giao nhà đất cho anh T, chị H nhận quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn anh D không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến nộp cho Tòa án nhưng đồng bị đơn chị M là vợ anh D đã nhận các văn bản tố tụng và cam kết thông báo cho anh D biết. Như vậy, anh D đã biết được quyền và nghĩa vụ của mình theo tố tụng dân sự nhưng anh không có ý kiến gì, chứng tỏ anh cũng nhất trí với nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, có căn cứ khẳng định vợ chồng anh D, chị M có giao dịch chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh T, chị H là sự việc có thật, giao dịch được thể hiện bởi: 01 bản chính biên bản đặt cọc tiền ngày 05-4-2021; 01 bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09-4-2021 mà nguyên đơn anh T đã nộp, bị đơn đều thừa nhận là đúng.

[2.2] *Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng*:

Hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa vợ chồng anh D, chị M và vợ chồng

anh T, chị H thể hiện bởi “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09-4-2021” do anh T nộp một bản chính. Hợp đồng đã được lập thành văn bản đánh máy, có đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng đã công chứng, chứng thực tại văn phòng công chứng phù hợp về mặt hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[2.3] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng:

Thửa đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tên vợ chồng anh D, chị M) nên được quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán được quá 2/3 số tiền chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng đã bàn giao nhà đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng từ sau khi nhận chuyển nhượng đến nay. Nay nguyên đơn anh T khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp, bị đơn nhất trí công nhận.

[2.3] Về tài sản chuyển nhượng và giá trị chuyển nhượng:

Tại buổi xem xét thẩm định và định giá tài sản, công ty đo đạc đã cung cấp sơ đồ đo hiện trạng thửa đất chuyển nhượng là thửa số 62, tờ bản đồ số 41 xã C của anh D, chị M có diện tích là 113m². Như vậy đo hiện trạng thửa đất là đủ đất so với giấy chứng nhận được nhà nước cấp. Trên đất có một nhà mái bằng hai tầng, một mái tôn lạnh chống nóng có cột thép ống F76; một hàng rào lưới B40 phía sau nhà. Từ sau khi chuyển nhượng nhà đất thì vợ chồng anh D, chị M đã bàn giao toàn bộ nhà đất cho vợ chồng anh T, chị H sử dụng, quản lý từ đó đến nay không có tranh chấp gì. Tổng trị giá đất và tài sản trên đất là 1.937.942.000đ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, các bên đều nhất trí chuyển nhượng tài sản với giá chuyển nhượng đã thỏa thuận là 1.320.000.000đ. Tại hợp đồng chuyển nhượng các bên thống nhất lập hợp đồng với giá chuyển nhượng là 200.000.000đ để mục đích giảm thuế chứ không phải giá trị thực tế đã thỏa thuận. Do đó, xác định giá trị chuyển nhượng tài sản các bên thỏa thuận là 1.320.000.000đ và đến nay không có tranh chấp về giá trị chuyển nhượng tài sản. Các bên xác nhận anh T, chị H đã thanh toán cho vợ chồng anh D, chị M là 1.270.000.000đ nên còn lại 50.000.000đ buộc anh T, chị H phải thanh toán cho anh D, chị M là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09-4-2021 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng anh D, chị M và bên nhận chuyển nhượng vợ chồng anh T, chị H là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

[3] Về thuế, lệ phí chuyển nhượng:

Theo hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thỏa thuận vợ chồng anh T, chị H có trách nhiệm nộp thuế, lệ phí chuyển nhượng khi các bên tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nay anh T, chị H vẫn nhất trí có trách nhiệm nộp thuế, lệ phí như đã thỏa thuận. Do đó, cần buộc vợ chồng anh T, chị H phải có trách nhiệm nộp thuế và các khoản lệ phí chuyển nhượng là phù hợp.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản do nguyên đơn anh T nộp, xác nhận anh T đã nộp đủ và không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] *Về án phí*: Bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09-4-2021 giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị M và bên nhận chuyển nhượng anh Vũ Văn T, chị Vương Thị H là hợp pháp.

2. Công nhận cho vợ chồng anh Vũ Văn T, chị Vương Thị H được quyền sử dụng diện tích 113m² đất (ONT 40m²; CLN 40m²; NTS 33m²) tại thửa số 62, tờ bản đồ số 41 xã C, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CK 635778 ngày 30-11-2017 mang tên ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị M và được quyền sở hữu các công trình xây dựng trên đất. Thửa đất có chiều cạnh như sơ đồ vẽ kèm theo.

Vợ chồng anh Vũ Văn T, chị Vương Thị H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị M số tiền chuyển nhượng còn lại là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Vợ chồng anh Vũ Văn T, chị Vương Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quyết định của Bản án.

3. Nghĩa vụ bàn giao: Hiện nay anh T, chị H đang quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 41 xã C và nên anh D, chị M không phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho anh T, chị H.

4. Về thuế, lệ phí khi thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất: Vợ chồng anh Vũ Văn T, chị Vương Thị H có nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí chuyển nhượng theo quy định tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị M phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự đối với số tiền chuyển nhượng còn lại được nhận từ nguyên đơn. Tổng cộng anh D, chị M phải nộp 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho anh Vũ Văn T 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) từ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006582 ngày 03-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

6. Về quyền kháng cáo: Chị H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh T, anh D, chị M được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự. Người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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
- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh, huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã C;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Thị Hằng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Phụng Bùi Thanh Hải

Nguyễn Thị Hằng

