

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **18/2023/DS-ST**

Ngày: 10 – 4 – 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà và đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Dư Văn Thanh

2. Ông Phạm Hữu Thắng

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Chí Thức – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thúy Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27, 31 tháng 3 và ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự số 167/2022/TLST – DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Huỳnh Anh H, sinh năm 19xx – chị Đặng Thị Thúy H, sinh năm 19xx; Địa chỉ: số , đường X, khóm x, phường y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022): Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 19xx; Địa chỉ: Số , đường P, khóm x, phường y, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Bị đơn:* Anh Lâm Thái H, sinh năm 19xx; Địa chỉ: số , đường X, khóm x, phường y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 7 năm 2022 và các lời khai tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh T trình bày:

Vợ chồng anh H, chị H và anh H là chỗ quen biết, vào ngày 23/7/2021 ông H có chuyển nhượng cho anh H, chị H thửa đất số 168, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà trệt (có gác), vách tường, mái tole tại số, đường x, khóm 2, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, khi giao dịch hai bên có lập hợp đồng viết tay. Anh H, chị H đã giao đủ tiền cho anh H. Anh H đã đồng ý giao nhà đất cho anh chị nhưng do dịch bệnh Covid 19 anh H khó khăn về chỗ ở nên xin chậm giao nhà đất cho anh chị trong vòng 6 tháng để tìm chỗ ở khác, nên anh chị đồng ý.

Sau khi chuyển nhượng thì anh chị có tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, đến ngày 20/9/2021 thì UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do anh H đứng tên.

Tháng 02/2022 đến nay đã nhiều lần anh chị yêu cầu anh H bàn giao thửa đất số 168, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà trệt (có gác), vách tường mái tole tại số, đường x, khóm 2, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho anh chị nhưng anh H cứ hứa hẹn mà không bàn giao nhà đất cho anh chị như thỏa thuận. Anh H, chị H yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng giải quyết: Buộc anh Lâm Thái H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ký ngày 23/7/2021 để bàn giao cho anh H, chị Hg thửa đất số 168, tờ bản đồ số 5, diện tích 20,4m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tường, mái lợp tole, nền gạch men, nhà có gác, diện tích nhà khoảng 40m² tại số, đường x, khóm 2, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu bị đơn giao trả nhà và đất mà yêu cầu bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng là 350.000.000 đồng cùng với tiền lãi 10%/năm từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2021 đến ngày 10/4/2023 và 15.300.000 đồng tiền đóng thuế khi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bị đơn thanh toán đầy đủ các khoản tiền thì nguyên đơn tự nguyện ký tên làm các thủ tục chuyển sang tên quyền sử dụng đất lại cho bị đơn.

Theo biên bản hòa giải ngày 02 tháng 12 năm 2023 bị đơn anh Lâm Thái H trình bày: anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc có hợp đồng chuyển nhượng nhà đất xuất phát từ việc cầm giấy tờ tay lúc đầu cho anh H để vay tiền 200.000.000 đồng khoảng tháng 5/2020. Sau đó anh có mượn tiền thêm của anh H đến ngày 23/7/2021 thì các bên mới tổng kết số tiền anh còn nợ là 350.000.000 đồng, anh và anh H lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất (giấy tay), hợp đồng ghi là chuyển nhượng nhà đất nhưng thực chất là anh cầm nhà cho nguyên đơn, anh thừa nhận chữ ký, viết trên giấy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 23/7/2021 là của anh.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2023 tại nhà tạm giữ Công an huyện Long Phú tỉnh Sóc Trăng bị đơn ông Lâm Thái H trình bày: đồng ý trả cho nguyên đơn 350.000.000 đồng cùng với tiền lãi 10%/năm từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2021 đến ngày 10/4/2023 và 15.300.000 đồng.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật và thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát cũng đảm bảo. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử, Thư ký cũng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với các đương sự nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn cho rằng vào ngày 23/7/2021 có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với bị đơn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên phát sinh tranh chấp. Cho nên, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án được xác định theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Bị đơn có địa chỉ thường trú tại thành phố Sóc Trăng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Do các bên không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Cho nên, Tòa án không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Về sự vắng mặt của bị đơn: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ bị đơn đến tham gia phiên tòa lần thứ hai mà bị đơn vẫn vắng mặt (có đơn xin vắng mặt). Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung:

[5] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 23/7/2021 là giao thửa đất số 168, tờ bản đồ số 5, diện tích 20,4m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tường, mái lợp tole, nền gạch men, nhà có gác, diện tích nhà khoảng 40m² tại số, đường x, khóm 2, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu là chỉ yêu cầu bị đơn trả 350.000.000 đồng cùng với tiền lãi 10%/năm từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2021 đến ngày 10/4/2023 là 20 tháng 13 ngày thành tiền 59.358.000 đồng và 15.300.000 đồng tiền

đóng thuế. Tổng cộng 424.658.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu giao trả nhà và đất lớn hơn yêu cầu trả tiền và việc yêu cầu trả tiền vẫn còn trong quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa nguyên đơn với bị đơn mà Tòa án đã xác định. Việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu vẫn còn nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: yêu cầu bị đơn trả số tiền 350.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 23/7/2021 đến ngày 10/4/2023 là 59.358.000 đồng và tiền thuế 15.300.000 đồng, tổng cộng 424.658.000 đồng. Thấy rằng, theo như biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2023 thì bị đơn thừa nhận và đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đây là những tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

[7] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 750.000 đồng: nguyên đơn đồng ý chịu nên được trừ vào số tiền 750.000 đồng nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Nguyên đơn đã nộp xong chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm c tiểu mục 1.3 mục 1 Danh mục án phí, lệ phí của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí là 20.986.320 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm c tiểu mục 1.3 mục 1 Danh mục án phí, lệ phí của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc anh Lâm Thái H có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Anh H, chị Đặng Thị Thúy H số tiền 424.658.000 đồng.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chưa trả xong các khoản tiền trên cho nguyên đơn thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn khi bị đơn trả đủ tiền cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ tiến hành các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất lại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 5, diện tích 20,4m² tọa lạc tại khóm 2, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho bị đơn.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 750.000 đồng: Anh Huỳnh Anh H – chị Đặng Thị Thúy H đồng ý chịu 750.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền 750.000 đồng anh Hải, chị Hằng đã nộp tạm ứng trước. Anh H, chị H đã nộp xong chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Anh Huỳnh Anh H – chị Đặng Thị Thúy H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh H, chị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000749 ngày 11/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4.2 Anh Lâm Thái H phải chịu là 20.986.320 đồng.

6. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- Các đương sự;
- VKSND -TPST;
- Chi cục THADS-TPST;
- TAND - TST;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh Bình