TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2017/DS-ST
Ngày: 27-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nghện

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Cao Hoài Hiêm;

Ông Ngô Minh Lý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hảnh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lê Huỳnh Như Nguyện - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 307/2016/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2017/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Trần Văn D, sinh năm 1973; có mặt;

- *Bị đơn*: Chị Võ Thị Tuyết M, sinh năm 1984; vắng mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Anh Võ Minh T, sinh năm 1987; vắng mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp AB, xã AT, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 10 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn - anh Trần Văn D trình bày:

Ngày 20-5-2012, anh có cho chị M vay 700.000.000 đồng nợ gốc, thỏa thuận tính lãi suất 5%/ tháng, hẹn thời gian 01 năm trả nợ gốc, hàng tháng chị M phải trả cho anh 35.000.000 đồng tiền lãi suất, có lập văn bản "Giấy cầm cố nhà đất" đồng thời có thỏa thuận "nếu không trả lãi qua ba tháng thì bên anh D có quyền sang tên nhà đất về anh D đứng tên và em giao nhà ra đi ký hẹn mượn số tiền này trong vòng một năm và có thể gia hạn thêm, nếu ai làm sai trái thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật". khi vay tiền có người làm chứng là anh Võ Minh T em ruột chị M, chị M viết và ký tên vào giấy này, đồng thời anh Võ Minh T cũng ký tên vào giấy này. Anh đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng 02 lần: Lần một chị M ký tên nhận 500.000.000 đồng, anh T ký tên người làm chứng, lần 2 chị M và anh T ký tên nhận 200.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, chị M có giao cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị M đứng tên diện tích 334,8m^2, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 20, do chị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp AB, xã AT, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Từ ngày 20-6-2012 đến ngày 20-8-2012 chị M không trả lãi theo thỏa thuận nên ngày 20-9-2012 anh có đòi thì chị M nói là đã thỏa thuận như trong Giấy cầm cố nhà đất là "nếu không trả lãi qua ba tháng thì bên anh D có quyền sang tên nhà đất về anh D đứng tên và em giao nhà ra đi", Cùng ngày 20-9-2012, anh và chị M thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 334,8m^2, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 20 và bán cho anh toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01căn nhà cấp 4A, diện tích (08m x 28m) có la phong, 01 mái che tole có tường, diện tích (04m x 08m), 01 mái che tole không tường, diện tích (05,6m x 08m) để trả nợ số nợ 700.000.000 đồng. Anh và chị M thỏa thuận giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 700.000.000 đồng, chuyển số tiền 700.000.000 đồng chị M nợ anh thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã AT. Anh đi làm thủ tục đăng ký, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số tổng cục BP 022452, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH11370 ngày 15-7-2013.

Ngày 15-7-2013 chị M và anh T giao cho anh nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 15-7-2013, không lập văn bản giao nhận nhà đất. Tuy nhiên đến ngày 20-7-2013 chị M nói là chưa có nhà nên xin ở nhờ đến ngày 21-9-2015 trả lại nhà đất cho anh. Tháng 10 năm 2015 anh đòi nhà đất, chị M hẹn đến cuối tháng 7 năm 2016 tổ chức lễ cưới cho anh Võ Minh T xong trả lại nhà đất cho anh. Tháng 9 năm 2016 chị M khóa cửa nhà bỏ đi đâu anh không biết.

Anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc chị M và anh T trả nhà và đất cho anh.

Tại phiên tòa, anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với chị M và anh T. Buộc chị M và anh T giao cho anh được quyền sử dụng đất và được quyền sở tài sản gắn liền với đất.

Từ khi thụ lý, Tòa án tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án, gửi giấy triệu tập và niêm yết Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bị đơn chị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T không tham gia tố tụng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh*:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự.

Nguyên đơn - anh Trần Văn D thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn - chị Võ Thị Tuyết M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Minh T không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật: Được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt không tham gia phiên họp, hòa giải.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Buộc chị Võ Thị Tuyết M phải trả cho anh Trần Văn D số tiền 700.000.000 đồng mà chị đã ký nhận ngày 20-5-2012 và lãi suất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn chị Võ Thị Tuyết M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Minh T vắng mặt đã dược triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị M và anh T.

[2] Về nội dung: Anh D cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D và chị M lập ngày 20-9-2012, anh D và chị M thỏa thuận: Chị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D diện tích 334,8m^2, thửa đất số 657, tờ bản đồ số

20, tọa lạc tại ấp AB, xã AT, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã AT. Anh D làm thủ tục đăng ký, ngày 15-7-2013 anh D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất chị M chuyển nhượng cho anh D có diện tích thực tế 270,3m^2 (ONT 150m^2, CLN 120,3m^2) tọa lạc tại ấp AB, xã AT, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Giang Chí X dài 30,89m; Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị S dài 32,85m + 02,10m + 03,39m; Hướng Nam giáp quốc lộ 22 dài 08m; Hướng Bắc giáp đất anh Trần Văn D dài 09,3m.

Căn cứ Điều 692 Bộ luật dân sự 2005 quy định về hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D và chị M phù hợp quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự 2005.

Từ những phân tích nêu trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn D và chị Võ Thị Tuyết M, anh Võ Minh T. Buộc chị Võ Thị Tuyết M và anh Võ Minh T có nghĩa vụ giao anh Trần Văn D được quyền sử dụng, sở hữu:

270,3m^2 đất (ONT 150m^2, CLN 120,3m^2) tọa lạc tại ấp AB, xã AT, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh số tổng cục: BP 022452, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ CH 11370 do anh Trần Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15-7-2013 đồng; có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Giang Chí X dài 30,89m; Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị S dài 32,85m + 02,10m + 03,39m; Hướng Nam giáp quốc lộ 22 dài 08m; Hướng Bắc giáp đất anh Trần Văn D dài 09,3m.

01 căn nhà cấp 4A, diện tích (08m x 28m), có la phong; 01 mái che tole có tường, diện tích (04m x 08m) và 01 mái che tole không tường, diện tích (05,6m x 08m).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Ghi nhận anh D nhận chịu tiền án phí dân sư sơ thẩm.

Ghi nhận anh D nhận chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và chịu tiền chi phí giám định.

[4] Như phân tích trên thì đề nghị của Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án là không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 692, 697, 698, 699 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 136 Luật đất đai; Điều 147, 157, 161, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn D đối với bị đơn chị Võ Thị Tuyết M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Minh T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn D với chị Võ Thị Tuyết M lập ngày 20-9-2012 có hiệu lực.

Công chận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn D với chị Võ Thị Tuyết M.

Buộc chị Võ Thị Tuyết M và anh Võ Minh T có nghĩa vụ giao anh Trần Văn D được quyền sử dụng, sở hữu:

270,3m^2 đất (ONT 150m^2, CLN 120,3m^2) tọa lạc tại ấp AB, xã AT, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh số tổng cục: BP 022452, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ CH 11370, do anh Trần Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15-7-2013; có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Giang Chí X dài 30,89m; Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị S dài 32,85m + 02,10m + 03,39m; Hướng Nam giáp quốc lộ 22 dài 08m; Hướng Bắc giáp đất anh Trần Văn D dài 09,3m.

01 căn nhà cấp 4A, diện tích (08m x 28m), có la phong; 01 mái che tole có tường, diện tích (04m x 08m) và 01 mái che tole không tường, diện tích (05,6m x 08m).

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ghi nhận anh Trần Văn D nhận chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.850.000 (tám triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai số 0008152 ngày 02-11-2016 và biên lai số 0008358 ngày 27-12-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng; hoàn trả lại cho anh Trần Văn D số tiền chênh lệch là 8.650.000 (tám triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ghi nhận anh Trần Văn D nhận chịu 1.350.000 (một triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và chịu 3.500.000 đồng tiền chi phí giám định (đã nộp xong).

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 bị cưỡng

chế thi hành án theo các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Trảng Bàng;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Nghện