

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 70/2018/DS-ST

Ngày 24-10-2018

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền
với đất”

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Dư

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Vũ Hà

2. Ông Lê Phúc Tiếng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyệt Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2018, Tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 150/2018/TLST-DS ngày 17/4/2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2018/QĐXX-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn: Ông Trần Văn V và bà Đào Thị T1 – Vắng mặt

Địa chỉ: Buôn J, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh Trần Văn D – Vắng mặt

3.2 Chị Trần Thị Mỹ L – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Buôn J, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Tháng 10/2016 bà T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V – bà T1 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BE 026929 do UBND thành phố B cấp cho ông V – bà T1 ngày 28/6/2011 với giá 600.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng ngày 18/10/2016 hai bên làm hợp đồng đặt cọc 500.000.000 đồng, ngày 24/10/2016 làm hợp đồng công chứng. Ngoài số tiền nhận cọc vợ chồng ông V nhận ngày 18/10/2016 thì sau khi công chứng xong tại nhà ông V, ông V giao giấy tờ nhà đất cho bà T và bà T đã giao đủ 100.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng ông V, bà T tiến hành làm thủ tục sang tên, đổi chủ theo hợp đồng hoàn tất vào ngày 14/11/2016. Vợ chồng ông V không chịu giao nhà, đất cho bà T mặc dù bà T đã yêu cầu nhiều lần. Việc ông V – bà T1 trình bày làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà T nhằm mục đích để bà T đứng tên vay tiền là không đúng. Nay bà T đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông V – bà T1 phải giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên cho bà T.

Quá trình tham gia tố tụng Bị đơn ông Trần Văn V – Bà Đào Thị T1 trình bày:

Thời điểm trước ngày 24/10/2016 vợ chồng ông V – bà T1 còn nợ ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng, tài sản bảo đảm để vay số tiền này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 xã E, thành phố B, diện tích 100m² theo giấy chứng nhận số: BE 026929 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp cho ông V – bà T1 ngày 28/6/2011. Đến hạn vợ chồng ông V không có tiền trả nên có vay của bà T 500.000.000 đồng mục đích để đáo hạn lấy tiền trả cho bà T, khi vay có làm giấy vay tiền đưa bà T giữ, nhưng sau khi vay tiền bà T trả cho ngân hàng thì vợ chồng ông V không vay lại được vì thuộc diện nợ xấu nên vợ chồng ông V cùng với bà T thỏa thuận: Vợ chồng ông V làm thủ tục sang tên cho bà T quyền sử dụng đất trên để bà T đứng tên vay ngân hàng trả lại tiền cho bà T. Từ việc thỏa thuận này vợ chồng ông V cùng bà T tới văn phòng công chứng Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng và bà T hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi sang tên xong bà T về tính với vợ chồng ông V tiền lãi, tiền sang tên tổng cộng các khoản hết 76.000.000 đồng, vợ chồng V cũng chấp nhận. Như vậy vợ chồng ông V nợ của bà T tổng cộng 576.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận lãi suất mỗi tháng vợ chồng ông V phải trả cho bà T 6.000.000 đồng; việc sang tên đất cho bà T là để

hợp thức hóa cho bà T dùng bìa đồ đi vay ngân hàng, còn bà T có vay ngân hàng hay không thì vợ chồng ông V không biết. Từ đó đến nay vợ chồng ông V đã trả cho bà T 07 tháng lãi x 6.000.000 đồng/tháng = 42.000.000 đồng, bà T1 là người trực tiếp trả, khi trả chỉ trao tay chứ không có tài liệu, chứng cứ gì.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu tòa án buộc vợ chồng ông V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao nhà, đất cho bà T thì vợ chồng ông V không chấp nhận, mà yêu cầu bà T sang tên lại nhà, đất cho vợ chồng ông V và vợ chồng ông V thế chấp vay ngân hàng trả lại toàn bộ tiền vay gốc 576.000.000 đồng và lãi suất còn lại theo thỏa thuận cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã giao thông báo thụ lý vụ án hợp lệ cho anh Trần Văn D và chị Trần Thị Mỹ L là con của ông V – bà T1, nhưng anh D và chị L không có ý kiến gì. Tòa án giao giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần cho anh D và chị L, trong giấy triệu tập ghi rõ: Anh D và chị L tham gia tố tụng để xác định có công sức, tiền bạc đóng góp gì vào nhà và đất mà bà T tranh chấp với ông V – bà T1 không? Anh D và chị L đều không có ý kiến và vắng mặt không có lý do. Ông V và bà T1 đều xác định nhà và đất này là của ông V – bà T1 tạo lập, anh D cũng như chị L không có công sức, tiền bạc đóng góp gì.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký cũng như Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn chấp hành chưa tốt.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn V – bà Đào Thị T1 có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh D và chị L vắng mặt là lần thứ hai; Do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Bị

đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp theo quy tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 18/10/2016 bà Nguyễn Thị T cùng vợ chồng ông Trần Văn V – bà Đào Thị T1 thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Vợ chồng ông V bán cho bà T Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 026929 do UBND thành phố B cấp cho ông V – bà T1 ngày 28/06/2011 với giá 600.000.000 đồng; Ông V – bà T1 đã nhận của bà T 500.000.000 đồng; Phía dưới của hợp đồng đặt cọc ông V có ghi chú: *“Trong trường hợp ông bà Trần Văn V thay đổi ý định thì hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc của bà T trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc, nếu quá 10 ngày thì bà T trả đủ số tiền còn lại và lấy lại nhà như đã cam kết”*. Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 24/10/2016 hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên cho bà T, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận, ngày 14/11/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý sang tên cho bà T. Như vậy việc mua bán nhà, đất nêu trên hai bên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về số tiền nhận chuyển nhượng, ngoài số tiền 500.000.000 đồng ông V – bà T1 nhận từ bà T vào ngày 18/10/2016 thì tại băng ghi âm mà bà T giao nộp cho Tòa và bà T1 cũng thừa nhận là tiếng nói của bà T1, bà T1 xác định đã nhận số tiền bán nhà cho bà T 600.000.000 đồng.

Về phía ông V – bà T1 xác định hợp đồng mua bán nhà đất trên chỉ là hợp thức hóa nhằm mục đích để bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T vay ngân hàng trả lại số tiền 500.000.000 đồng mà ông V – bà T1 vay của bà T và có giấy vay tiền do bà T giữ chứ không phải là tiền bán nhà, đất và đã trả cho bà T được 07 tháng tiền lãi. Về phía bà T không thừa nhận và đã giao nộp cho Tòa án: Hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2016, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu ở trên; Ông V – bà T1 không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng mua bán nhà, đất trên giữa bà T với ông V – bà T1 là có thật chứ không phải giả tạo, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, ông V – bà T1 không giao nhà, đất cho bà T là vi phạm nghĩa vụ; Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T: Buộc vợ chồng ông V – bà T1 giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 026929 do UBND thành phố B cấp cho ông V – bà T1 ngày 28/6/2016 thay đổi chủ quyền cho bà T ngày 14/11/2016.

Ý kiến của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

[3] Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí và chi phí tố tụng khác; Cụ thể:

Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 912.052.125 đồng;
Án phí 36.000.000 đồng + 3% x 112.052.125 đồng = 39.361.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông V – bà T1 phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản, bà T được nhận lại số tiền này sau khi thu được từ ông V – bà T1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ: Điều 166, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn V – bà Đào Thị T1 giao quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 026929 do UBND thành phố B cấp cho ông V – bà T1 ngày 28/6/2016 thay đổi chủ quyền cho bà T ngày 14/11/2016.

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Vợ chồng ông Trần Văn V – bà Đào Thị T1 chịu 39.361.000 đồng (Ba mươi chín triệu ba trăm sáu mươi một nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp tại Chi cục thu hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai thu tiền số 0003561 ngày 13/4/2018.

Vợ chồng ông Trần Văn V – bà Đào Thị T1 chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền này sau khi thu được từ ông V – bà T1.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

“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 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; Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- P.NV&THA TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Vũ Thị Dư