

**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: **40/2023/DS-ST**

Ngày: 22 – 5 - 2023.

*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”*

**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 Nguyễn Phước

2. Ông Huỳnh Phước

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Phạm Thị Cẩm Vân, Thư ký 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 16 và ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 về việc “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 286/2023/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** ông Tăng Văn C - bà Nguyễn Hồng Th ; Địa chỉ: số , đường Tr, 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 24/02/2022): Ông Trần Việt H, sinh năm 19xx (có mặt)

Địa chỉ: LK, đường C, Khu dân cư MC, Khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Bị đơn:***

+ Ông Huỳnh Sáng H; Địa chỉ: số , đường H, Khóm x, Phường y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

+ Ông Huỳnh Thắng T; Địa chỉ: số , đường Th, Khóm x, Phường y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

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

+ Ông Huỳnh Thắng K; Địa chỉ: số , đường Tr, Khóm x, Phường y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

+ Ông Huỳnh Thắng L; Địa chỉ: số , đường Tr, Khóm x, Phường y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người giám hộ là: ông Huỳnh Thắng K; Địa chỉ: số , đường Tr, Khóm x, Phường y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 02 năm 2022 và các lời khai tại Toà án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Việt H trình bày:

Ông C, bà Th có nhận chuyển nhượng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 64,7m² và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số xx, đường Tr, Khóm x, Phường y, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng của ông Huỳnh Sáng H, Huỳnh Thắng T (sau đây viết tắt là nhà đất số xx). Hợp đồng chuyển nhượng cũng đã được Văn phòng công chứng Trần Thanh Dũng công chứng vào ngày 07/4/2021 (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng). Ngay sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông C, bà Th đã tiến hành lập thủ tục đăng ký sang tên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 10/5/2021.

Theo thỏa thuận thì ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao nhà cho bên nhận chuyển nhượng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận nếu bên chuyển nhượng chậm giao nhà thì phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng một khoản tiền thiệt hại 20.000.000 đồng/tháng.

Dù hai bên có thỏa thuận như vậy nhưng cho đến nay ông C, bà Thủy vẫn chưa nhận được tài sản chuyển nhượng nhà đất số xx. Ông C, bà Th không biết lý do thực sự bên trong là gì, không biết có phải do ông K, ông L cố tình ngang nhiên chiếm giữ nhà đất số xx để khai thác hưởng lợi không có căn cứ pháp luật như lời trình bày của ông H, ông T hay không; nhưng dù thế nào thì ông H, ông T cũng đã vi phạm cam kết tại Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, tạo điều kiện thuận lợi cho các ông K, L ngang nhiên chiếm giữ trái phép nhà đất số xx của ông C, bà Th một cách không có căn cứ pháp luật.

Nay ông C, bà Th yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng giải quyết: Buộc ông Huỳnh Sáng H, Huỳnh Thắng T, có nghĩa vụ giao trả cho ông C, bà Th thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 64,7m² và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số xx, đường TR, khóm x, phường x, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đúng theo cam kết tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đồng thời buộc Huỳnh Thắng K, Huỳnh Thắng L cùng chịu trách nhiệm liên đới với ông H, ông T có nghĩa vụ giao trả cho ông C, bà Th nhà đất số xx nêu trên.

Theo văn bản phúc đáp ngày 12 tháng 7 năm 2022 bị đơn ông Huỳnh Sáng Hưng, Huỳnh Thắng T trình bày: Do có tranh chấp thừa kế di sản của cha ông để lại là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 64,7m² và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số xx, đường Tr, Khóm x, Phường y, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng nên được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm tại Bản án số 19/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm tại Bản án số 589/2019/DS-ST ngày 20/11/2019; theo đó Tòa án giải quyết buộc hai ông có trách nhiệm thanh toán lại cho các đồng thừa kế còn lại của cha mẹ ông một khoản tiền tương ứng với phần thừa kế mà họ được hưởng, đồng thời Tòa án còn công nhận cho hai ông được quyền đăng ký sang tên thừa kế nhà đất số xx sau khi hai ông hoàn thành việc thanh toán cho các đồng thừa kế khác tương ứng với phần thừa kế mà họ được hưởng.

Thi hành Bản án số 19/2018/DS-ST và Bản án số 589/2019/DS-PT đã có hiệu lực pháp luật, hai ông đã thanh toán đủ cho các đồng thừa kế của cha mẹ để lại một khoản tiền tương ứng với phần thừa kế mà họ được hưởng theo 02 bản án nêu trên, nên hai ông đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng cấp văn bản xác nhận là đã thi hành án xong Bản án số 19/2018/DS-ST và Bản án số 589/2019/DS-PT.

Căn cứ vào văn bản xác nhận của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng, hai ông đã tiến hành các thủ tục sang tên nhà đất số xx và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 05/4/2021.

Dù hai ông đã thanh toán đủ cho các đồng thừa kế mà họ được hưởng đúng theo nội dung 02 Bản án nêu trên, trong đó có ông K và ông L. Sau khi hai ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 05/4/2021, hai ông có yêu cầu các ông K, L giao trả nhà đất số 122 để hai ông giao nhà cho ông C, bà Th nhưng ông L, K từ chối và ngang nhiên tiếp tục chiếm giữ, sử dụng trái phép nhà đất số xx cho đến nay. Hai ông có làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp, đến ngày 27/5/2021 Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Sóc Trăng giải quyết trả lại đơn yêu cầu cho hai ông.

Từ thực tế đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì hai ông hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; kể cả việc nguyên đơn yêu cầu giải quyết buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K, ông L trả nhà đất số xx cho nguyên đơn.

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 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 chấp hành đúng theo quy định của pháp luật; còn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, vì bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan vắng mặt phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt các phiên tòa không có lý do.

- Về nội dung: Đề nghị 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 các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án triệu tập họp lệ bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 07/4/2021. Do bị đơn thực hiện không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ giao nhà đất theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết và thỏa thuận. Cho nên, xác định quan hệ pháp luật là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: thấy rằng, bị đơn ông Huỳnh Sáng H, Huỳnh Thắng T có địa chỉ thường trú tại thành phố Sóc Trăng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và 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.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Do các bên không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu nên Tòa án không đặt ra xem xét về thời hiệu khởi kiện.

Về nội dung:

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: vào ngày 07/4/2021 giữa bị đơn với nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trần Thanh Dũng công chứng. Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng: bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn nhà đất số xx, với giá 7 tỷ đồng. Thời gian bị đơn giao nhà cho nguyên đơn sau khi ký kết hợp đồng. Trong thời gian qua nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình là đã trả tiền đầy đủ cho bị đơn và đã hoàn thành các thủ tục sang tên (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) nhưng đến nay bị đơn chưa giao nhà cho nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng (nghĩa vụ giao nhà). Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ giao nhà đất số 122 là có cơ sở chấp nhận.

[6] Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ liên đới với bị đơn giao nhà cho nguyên đơn: thấy rằng, nhà đất số 122 có nguồn gốc của cha mẹ bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để lại. Theo hai bản án: Bản án sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Bản án phúc thẩm số 589/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh thì đã giao nhà đất số 122 cho bị đơn. Đồng thời bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho các đồng thừa kế còn lại của cha mẹ ông một khoản tiền tương ứng với phần thừa kế mà họ được hưởng. Theo Công văn số 424/CTHADS, ngày 10/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng đã xác định bị đơn (ông T, ông H) đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong đó có ông K và ông L. Như vậy, sau khi ông T, ông H thanh toán đầy đủ các khoản tiền mà ông K, ông L được hưởng thừa kế thì ông K, ông L phải có nghĩa vụ bàn giao nhà đất số xx cho ông T, ông H và nhà đất này ông H, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Do đó, việc ông Hưng, ông Tâm chuyển nhượng nhà đất số 122 cho nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Hiện nay, ông K, ông L còn sinh sống trong căn nhà này là chiếm hữu, sử dụng không có căn cứ pháp luật. Theo quy định tại Điều 579 của Bộ luật Dân sự thì người chiếm hữu, người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật thì phải hoàn trả cho chủ sở hữu. Hiện nay, nguyên đơn là chủ sở hữu đối với nhà đất số xx, theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự thì chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông K, ông L có nghĩa vụ liên đới giao nhà đất số 122 cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27; điểm b, tiểu mục 1.3 mục 1 phần I của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 bị đơn phải chịu là 300.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Áp dụng: Điều 166 và Điều 579 của Bộ luật Dân sự.

- Áp dụng: khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27; điểm b, tiểu mục 1.3 mục 1 phần I của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc ông Huỳnh Sáng H, ông Huỳnh Thắng T có trách nhiệm giao trả cho ông Tăng Văn C, bà Nguyễn Hồng Th quyền sử dụng đất thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 64,7m² và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số xx, đường Tr, khóm x, phường y, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông C, bà Th vào ngày 10/5/2021). Ông Huỳnh Thắng K, Huỳnh Thắng L có trách nhiệm liên đới với ông Huỳnh Sáng H, ông Huỳnh Thắng T giao trả cho ông Tăng Văn C, bà Nguyễn Hồng Th quyền sử dụng đất thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 64,7m² và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số xx, đường Tr, Khóm x, Phường y, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Huỳnh Sáng H, ông Huỳnh Thắng T phải chịu là 300.000 đồng.

2.2. Ông Tăng Văn C, bà Nguyễn Hồng Th không phải chịu án phí; hoàn trả lại cho ông C, bà Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000403 ngày 06/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3. Nguyên đơn, có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong 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 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