| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN ND TP TRÀ VINH**<br>**TỈNH TRÀ VINH** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 76/2022/ST-DS
Ngày 19 - 10 - 2022.
*"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và di dời tài sản"*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Gẫm
*Các Hội thẩm nhân dân :* Ông Cao Minh Sơn;
Ông Trịnh Thanh Phong

***- Thư ký - phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thanh Tuyền, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Ngọc Đính, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 21/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và di dời tài sản"*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 (Thông báo dời phiên tòa số 18/TB-TA ngày 21/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2022/QĐST-DS ngày 28/9/2022), giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Bà **Tôn Thị Bích V**, sinh năm 1987 (có mặt).
Nơi cư trú: Ấp SB, xã LH, huyện CT, tỉnh TV.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tôn Thị Bích V: Luật sư Lâm Khắc S – Văn phòng luật sư Lâm Khắc S thuộc đoàn luật sư tỉnh TV - có mặt.

*Bị đơn:* Ông **Trương Phước S,** sinh năm 1954 (có mặt).
Nơi cư trú: Số 153, NTMK, khóm 10, phường B, thành phố TV, tỉnh TV. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Phước S: Luật sư Huỳnh Thiên S – Văn phòng luật sư Huỳnh S thuộc đoàn luật sư tỉnh TV - có mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*
- Ông **Trương Phước H**, sinh năm 1983 (có mặt).
Nơi cư trú: Số 153, khóm 10, phường B, thành phố TV, tỉnh TV.

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

- Ông Trương Phước V1, sinh năm 1987 (có mặt).

- Bà Tôn Thị Bích Tr, sinh năm 1990 (có mặt).

Nơi cư trú: Số 153, khóm 10, phường B, thành phố TV, tỉnh TV.

Nơi tạm trú: 218/8B Minh Phụng, phường A, quận B, thành phố HCM.

- Bà Võ Lê Minh L, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 153, khóm 10, phường B, thành phố TV, tỉnh TV.

- Bà Lâm Thị Cẩm H, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 77/26 ấp SB, xã LH, huyện CT, tỉnh TV.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Luật sư Lâm Khắc S là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ngày 17/11/2021 bà Tôn Thị Bích V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa 160 diện tích 114,5m$^2$; thửa 161 diện tích 13,1m$^2$ loại đất ở đô thị và thửa 235 loại đất CLN diện tích 122m$^2$, cùng tờ bản đồ 56 cùng tọa lạc tại khóm 10, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh trên đất có nhà ở kết cấu khung bê tông cốt thép, mái tol, nền gạch men và tài sản khác gắn liền với đất từ ông Trương Phước S theo giấy tay chuyển nhượng ngày 17/11/2021, giá 1.500.000.000đ, bà V đã giao trước cho ông S 840.000.000đ, số tiền còn lại 660.000.000đ thỏa thuận khi nào ông S giao nhà thì bà V sẽ giao đủ. Cùng ngày 17/11/2021 hai bên ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trên cơ sở này bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/12/2021 đối với thửa 235 và ngày 28/12/2021 đối với thửa 351 (hợp thửa 160 và 161). Bà V đã chuẩn bị tiền và gọi cho ông S để giao tiền và nhận nhà nhưng ông S thay đổi ý kiến là không đồng ý chuyển nhượng. Nay, bà Tôn Thị Bích V yêu cầu ông Trương Phước S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho bà V và bà V đồng ý thanh toán số tiền còn lại 660.000.000đ cho ông Trương Phước S như đã ký kết.

Đồng thời buộc ông Trương Phước S và các thành viên hộ gồm anh Trương Phước H, chị Võ Lê Minh L phải di dời đồ đạt cá nhân để giao căn nhà gắn liền với các quyền sử dụng đất thửa 160 diện tích 114,5m$^2$; thửa 161 diện tích 13,1m$^2$ (nay là thửa 351) loại đất ở đô thị và thửa 235 diện tích 122m$^2$ CLN, cùng tờ bản đồ 56 cùng tọa lạc tại khóm 10, phường 7, thành phố Trà Vinh cho bà Tôn Thị Bích V.

*Bà Tôn Thị Bích V thống nhất phần trình bày của Luật sư Lâm Khắc S, bà V không trình bày bổ sung.*

*Luật sư Huỳnh Thiên S là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Phước S trình bày:* Ông không đồng ý yêu cầu của bên nguyên đơn, ông S

trình bày giữa ông S và bà H (mẹ của bà V) là thông gia và ông S có mượn tiền của bà H 04 lần với số tiền 840.000.000đ, nên ông S với bà H có thỏa thuận việc bán nhà đất cho bà H nhưng ông S chưa bàn bạc với con ông là anh Trương Phước H người ở chung nhà với ông S. Vả lại thửa 124 thửa 125 (nay là thửa 235), cùng tờ bản đồ 56 cùng tọa lạc tại 153 khóm 10, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh trước đây là của vợ chồng ông S, khi vợ ông S chết đã chia phần đất này cho anh Trương Phước H và anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó ông S tự ý kê khai đứng tên anh H không biết. Nay, ông S yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Trương Phước S với bên nhận chuyển nhượng Tôn Thị Bích V đối với các thửa 160 diện tích 114,5m$^2$; thửa 161 diện tích 13,1m$^2$ loại đất ở đô thị và thửa 235 diện tích 122m$^2$ loại đất CLN, cùng tờ bản đồ 56 cùng tọa lạc tại 153 khóm 10, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Ông S đồng ý trả lại cho bà V số tiền ông đã nhận là 840.000.000đ. Đồng thời, buộc bà V giao trả lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 160, 161, 235 nêu trên cho ông Trương Phước S.

*Ông Trương Phước S thống nhất phần trình bày của vị luật sư, ông S không trình bày bổ sung.*

*Anh Trương Phước H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày ý kiến:* Ông H không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Trương Phước S với bên nhận chuyển nhượng Tôn Thị Bích V đối với các thửa 160 diện tích 114,5m$^2$; thửa 161 diện tích 13,1m$^2$ loại đất ở đô thị và thửa 235 diện tích 122m$^2$ loại đất CLN, cùng tờ bản đồ 56 cùng tọa lạc tại 153 khóm 10, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Vì, tất cả tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên là do anh H đang quản lý sử dụng chung với ông S**.** Riêng đối với căn nhà nằm trên thửa 235 có chiều ngang 3,5m, chiều dài 9m thì anh H có bỏ tiền để xây dựng mới vào năm 2013 với số tiền khoảng 100 triệu đồng kể cả phần sân phía trước. Nay, anh H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tôn Thị Bích V và ông Trương Phước S đối với các thửa đất nêu trên. Đồng thời, buộc bà V giao trả lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 160, 161, 235 nêu trên cho ông Trương Phước S.

*Anh Trương Phước V1 trình bày:* Anh là con ruột của ông Trương Phước S, trước đây vợ chồng anh V1 có đăng ký hộ khẩu chung nhà với ông S tại số 153 khóm 10, phường B, thành phố TV nhưng từ năm 2010 cho đến nay thì anh V1 không còn ở chung nhà với ông S nữa. Nay, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V với ông S thì anh V1 không có yêu cầu gì.

*Chị Tôn Thị Bích Tr cũng có lời trình bày giống như anh V1.*

***** Theo Biên bản thẩm định tại chỗ, biên bản định giá ngày 07/7/2022 do ông Trương Phước S, anh Trương Phước H, chị Võ Lê Minh L, bà Tôn Thị Bích V hướng dẫn thẩm định như sau: Thửa 351 diện tích 127,6m$^2$ loại đất ở đô thị (gồm thửa 160 diện tích 114,5m$^2$; thửa 161 diện tích 13,1m$^2$ hợp lại); thửa 235 diện tích 122,0m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc số 153 khóm 10, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (kèm sơ đồ khu đất tranh chấp theo Công văn số 1149/CNTPTV ngày 15/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh).

Tài sản trên đất hiện do ông S, anh H đang quản lý sử dụng gồm:

- Căn nhà khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tonl, trần nhựa, nền gạch men diện tích 132,4m$^2$ xây dựng năm 1995 (trong đó một phần nhà nằm trên thửa 235 có chiều ngang 3,5m, chiều dài 09m nằm sát đường đanl).
- Hàng rào xây tường cao 1,7m dài 26m xây dựng năm 1995
- Mái che lợp tol, đòn tay sắt vuông diện tích 19,5m$^2$.
- Sân: nền láng xi măng diện tích 99,85m$^2$.
- Theo Biên bản định giá ngày 07/7/2022 thì giá trị quyền sử dụng đất là 249,6m$^2$ (127,6 + 122,0m$^2$) x 3.600.000đ = 898.560.000đ; tổng giá trị nhà và tài sản gắn liền với đất 382.472.037đ.

** Ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông S thừa nhận có ký tên trong giấy tay Biên nhận nhận tiền ngày 17/11/2021. Theo giấy tay chuyển nhượng này là ông S chuyển nhượng toàn bộ nhà, tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất các thửa 160, 161 (nay là thửa 351 diện tích 127,6m$^2$), thửa 235 diện tích 122m$^2$, giá chuyển nhượng 1.500.000.000đ. Bà V đã giao cho ông S 840.000.000đ, hai bên ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng số 7775, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2021, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/12/2021 đối với thửa số 235 và ngày 28/12/2021 đối với thửa đất số 160, 161 (hợp thành thửa 351). Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào ông S giao nhà thì bà V giao tiếp số tiền còn lại 660.000.000đ, nhưng do ông S không giao nhà và đất nên bà V chưa giao số tiền này. Nay, vị Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà V, buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V về việc giao nhà, tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho bà V và yêu cầu thành viên hộ ông S di dời tài sản cá nhân để giao nhà đất cho bà V; Bà V đồng ý giao tiếp số tiền 660.000.000đ cho ông S. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S. Vì, ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trương Phước H. Vì, đối với thửa 235 loại đất cây lâu năm, anh H đã tặng cho ông S vào năm 2012 nên anh H không có quyền hạn gì đối thửa đất này. Việc anh H cho rằng, anh ở

chung nhà với ông S, anh có sửa chữa nhà và căn nhà ngang 3,5m dài 9m là do anh xây dựng nhưng anh H không đưa ra được chứng cứ chứng minh, nếu anh H có yêu cầu khoản tiền này thì anh H chỉ có quyền yêu cầu ông S thanh toán lại cho anh H, chứ anh H không có quyền yêu cầu bà V. Vì, tài sản nêu trên là của cá nhân ông S nên ông S có quyền định đoạt. Ngoài ra, vị Luật sư còn đề nghị Hội đồng xét xử dành cho anh Trương Phước V1 một vụ kiện về chia thừa kế di sản của vợ ông S để lại.

** Ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 17/11/2021 giữa bên nhận chuyển nhượng Tôn Thị Bích V với bên chuyển nhượng Trương Phước S là không hợp pháp. Bởi vì, không có sự thỏa thuận về thời hạn giao tiền, thời hạn giao nhà và ông S có sự nhầm lẫn trong khi ký hợp đồng này. Cũng như đối với căn nhà có diện tích ngang 3,5m dài 9m của anh H không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng cho bà V. Sự nhầm lẫn thể hiện ở chỗ, ý chí của ông S là bán nhà đất cho bà Lâm Thị Cẩm H (mẹ ruột bà V) chứ không phải bán cho bà V. Mặc khác, ông S bị áp lực vì thiếu nợ bà H nên ông mới ký hợp đồng bán nhà đất cho bà V. Ông S cũng đã cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bán nhà, đất cho bà H thông qua thẻ nhớ màu đen (đã được đối chất ngày 05/9/2022). Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Phước S, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử đất các thửa 160, 161 và 235 và yêu cầu bà V trả lại ông S các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

** Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh:*

- *Về tố tụng*: Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng trình tự, thủ tục; nội dung, thẩm quyền đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng đối với phiên tòa dân sự sơ thẩm. Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa.

- *Về nội dung*: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông S phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên nhận chuyển nhượng Tôn Thị Bích V với bên chuyển nhượng Trương Phước S đối với các thửa đất nêu trên. Theo đó, buộc ông S và anh H, chị L di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi nhà để giao nhà, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất các thửa 351, 235 nêu trên cho bà V. Đồng thời, buộc bà V phải có nghĩa vụ giao tiếp cho ông S số tiền 660.000.000đ. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trương Phước S; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Trương Phước H. Vị đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị xem xét về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định

giá, cung cấp thông tin và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí cho ông Trương Phước S theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Ngoài ra, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan chức năng xem xét thu hồi việc trốn thuế của bà V, ông S theo hợp đồng chuyển nhượng. Vì, giấy tay chuyển nhượng thỏa thuận 1.500.000.000đ nhưng giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng ra công chứng chỉ có 800.000.000đ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, của các vị Luật sư và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]** Áp dụng pháp luật Tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Theo thông báo thụ lý vụ án số 21/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh thì quan hệ pháp luật có tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và di dời tài sản".* Qua xác minh thu thập chứng cứ cho thấy, bà Tôn Thị Bích V khởi kiện yêu cầu ông Trương Phước S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và di dời tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật của vụ án này là "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và di dời tài sản*" theo quy định tại khoản 3, khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đất tranh chấp tọa lạc tại số 153 khóm 10, phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh theo điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- *Việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh:* Đây là vụ án tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất, Tòa án có xác minh thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh tham gia phiên tòa là phù hợp với quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- *Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:* Bà V, ông S; anh H, anh V1, chị Tr, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn đều có mặt. Chị L, bà H vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**[2]** Áp dụng pháp luật nội dung:

**[2.1]** *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Nguyên đơn bà Tôn Thị Bích V khởi kiện yêu cầu ông Trương Phước S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được xác lập vào ngày 17/11/2021 đối với các thửa đất 160, 161 loại đất ở đô thị (thửa 160,

thửa 161 hợp lại thành thửa 351 diện tích 127,6m$^2$); thửa 235 diện tích 122m$^2$ loại đất CLN cùng tờ bản đồ số 56 tọa lạc số 153 khóm 10, phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

+ *Xét về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và về hình thức của hợp đồng*: Tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 17/11/2021 cả ông S và bà V là chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; khi giao kết hợp đồng thì ông S, bà V là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Về hình thức của hợp đồng được xác lập bằng văn bản có công chứng theo quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119; Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ *Xét về nội dung của hợp đồng*: Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 17/11/2021 ông S có quyền chuyển nhượng, ông S có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất còn trong thời hạn sử dụng, việc chuyển nhượng đã được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền và bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 235 vào ngày 20/12/2021; thửa 160, 161 (hợp thành thửa 351) bà V được cấp giấy ngày 28/12/2021 là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 167; các điểm a, b, c, d khoản 1 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; phù hợp với Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trên thực tế theo giấy tay "*Biên nhận nhận tiền*" ngày 17/11/2021 thì ông S chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số 153 khóm 10, phường B, thành phố Trà Vinh cho bà V theo giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ. Trong đó, căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 160, 161 (hợp thành thửa 351 diện tích 127,6m$^2$) và căn nhà có chiều ngang 3,5m x dài 09m gắn liền với thửa đất số 235 kể cả tài sản khác gắn liền với đất. Theo Biên bản thẩm định, định giá tại chỗ ngày 07/7/2022 do ông S, anh H, bà V hướng dẫn thẩm định là toàn bộ nhà, tài sản khác gắn liền với đất các thửa 351 và 235. Bà V đã giao cho ông S 840.000.000đ và hai bên ra Văn phòng công chứng ký chuyển nhượng ngày 17/11/2021 sang tên và sau khi công chứng xong bà V đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với khoản 3 Điều 188 Luật đất đai và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 160, 161, 235 có là có hiệu lực tại thời điểm bà Vân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tại thời điểm này, nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất là thuộc quyền quản lý sử dụng của bà V. Lẽ ra, hộ ông S phải di dời đồ đạt cá nhân để giao nhà đất cho bà V, trong khi bà V cũng có thiện chí giao tiếp cho ông S số tiền còn lại theo giấy tay mua bán là 660.000.000đ nhưng ông S không có thiện

chí nhận và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà V trả lại các giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất là không thể chấp nhận được.

**[2.2]** *Xét yêu cầu phản tố của ông Trương Phước S:* Xét thấy, lời khai của ông S đối với thửa đất số 235 diện tích 122m$^2$ là không thống nhất. Khi thì ông S khai thửa đất này trước đây là thửa 124, 125 của anh H đứng tên nhưng ông S tự ý đi kê khai đăng ký và được cấp giấy anh H không biết. Khi thì ông S khai anh H chỉ ủy quyền cho ông đứng tên để vay tiền ngân hàng. Tuy nhiên, theo hồ sơ cung cấp thông tin biến động về đất đai đối với thửa đất 235 diện tích 122m$^2$ cho thấy, tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 02/8/2012 thì ông S được nhận 160, 161 tổng diện tích 127,60m$^2$ trên đất có căn nhà xây dựng năm 1995; anh H được nhận thửa 123, 124, 125 tổng diện tích 489,9m$^2$. Ngày 17/12/2012 anh Trương Phước H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 124 diện tích 54,6m$^2$; thửa 125 diện tích 67,4m$^2$ cùng loại đất CLN tờ bản đồ số 56 cho ông Trương Phước S. Đến ngày 27/12/2012 ông Trương Phước S được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh chỉnh trang tư đối với thửa 124, 125 nêu trên. Ngày 09/01/2013 ông Trương Phước S có đơn xin hợp thửa đất 124, 125 (bút lục số 127, 128) thành thửa 235 diện tích 122,0m$^2$, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/01/2013, đến ngày 17/11/2021 là 09 năm ông Trương Phước S mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Tôn Thị Bích V theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Bình. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 (người có quyền chuyển nhượng), phù hợp với các điểm a, b, c, d khoản 1 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 như đã nhận định ở phần trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng xong thì bà V làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nên Hội đồng xét xử không thể chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà Vân trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 160, 161 và 235.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S còn nại ra rằng ông không có giao dịch gì về nhà đất với bà V, mà số tiền 840.000.000đ ông đã nhận theo biên nhận ngày 17/11/2021 là ông mượn của bà Lâm Thị Cẩm H (mẹ bà V). Việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà V là có sự nhầm lẫn. Xét thấy, lời nại ra này của ông S là không có căn cứ chấp nhận. Bởi, ông S không có chứng cứ chứng minh số tiền nêu trên là mượn tiền của bà Lâm Thị Cẩm H và không có chứng cứ chứng minh giao dịch mua bán nhà đất với bà H và cũng không có sự việc nhầm lẫn. Tại biên bản đối chất ngày 05/9/2022 bà H xác nhận việc mua bán nhà đất tại số 153 là giao dịch giữa ông S với bà V (con bà H) không liên quan gì đến bà H; bà cũng không có cho ông S vay

mượn tiền gì cả. Theo giấy tay *Biên nhận nhận tiền* ngày 17/11/2021 ông S thỏa thuận bán nhà, đất tại số 153 khóm 10, phường B, thành phố Trà Vinh cho bà Vân, giá chuyển nhượng 1.500.000.000đ là ông Sanh chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số 153 khóm 10, phường 7 cho bà Vân và ông Sh đã nhận 840.000.000đ của bà Vân. Bà V xác nhận, toàn bộ nhà đất tại số 153 là của ông S không liên quan gì đến anh H. Vì, ông S và mẹ bà V là thông gia nên bà V biết rất rõ về nguồn gốc nhà đất này bà V mới mua. Mặc khác, mục đích của ông S bán toàn bộ nhà, đất tại số 153 này là để mua nhà mới ở phường C, thành phố Trà Vinh. Từ đó, bà V mới đồng ý mua giá 1.500.000.000đ và cùng ngày 17/11/2021 ông S và bà V ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất cho bà V và bà V được cơ quan quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 12/2021 là hoàn toàn hợp pháp. Từ đó, cho thấy toàn bộ yêu cầu phản tố của ông S là không có căn cứ chấp nhận.

- *Xét yêu cầu độc lập của anh Trương Phước H*:

Việc anh H cho rằng thửa 235 diện tích 122m$^2$ trước đây là thửa 124, và 125 của anh H theo văn bản thỏa thuận phân chia sản thừa kế ngày 02/8/2012 nhưng khi ông S chuyển nhượng cho bà V thì anh H không hay biết là không có căn cứ chấp nhận. Bởi, theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 02/8/2012 này, ông Sh được nhận 160, 161 tổng diện tích 127,60m$^2$ trên đất có căn nhà xây dựng năm 1995; anh H được nhận thửa 123, 124, 125 tổng diện tích 489,9m$^2$. Ngày 17/12/2012 anh Trương Phước H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 124 diện tích 54,6m$^2$; thửa 125 diện tích 67,4m$^2$ cùng loại đất CLN tờ bản đồ số 56 cho ông Trương Phước S. Tại Biên bản ghi lời khai anh Trương Phước H ngày 22/8/2022 anh H thừa nhận chữ ký trong tờ phân chia di sản ngày 02/8/2012 và chữ ký trong hợp đồng tặng cho ngày 17/12/2012 là của anh H. Như vậy, tại thời điểm ngày 17/11/2021 (thời điểm ông S chuyển nhượng cho bà V) là ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 235 nên ông S có quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 167, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 như đã nhận định ở phần trên. Tại thời điểm bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 235 thì trên thửa đất này có nhà và theo giấy tay *biên nhận nhận tiền* ngày 17/11/2021 là ông S chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số 153 khóm 10, phường 7 thành phố Trà Vinh cho bà V. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng xong thì bà Vân làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh H về yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu bà V trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 160, 161 và 235 cho ông S.

Còn việc anh H cho rằng, căn nhà nằm trên quyền sử dụng đất thửa 235 (sát đường đanl) có diện tích 31,5m$^2$ (ngang 3,5m x dài 9m) là của anh H xây dựng năm

2013, còn đối với căn nhà nằm trên thừa 160, 161 là do anh H bỏ tiền ra nâng cấp sửa chữa kể cả phần sân nằm trước nhà và anh H là người ở chung nhà với ông S nhưng ông S đem chuyển nhượng hết cho bà V thì anh H không hay biết nên anh H không đồng ý giao nhà, đất cho bà V và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V với ông đối với các thửa đất nêu trên và yêu cầu bà V giao trả lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 160, 161, 235 nêu trên cho ông S là không có căn cứ. Bởi, theo giấy tay "*Biên nhận nhận tiền*" ngày 17/11/2021 thì ông S chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số 153 khóm 10, phường B, thành phố Trà Vinh cho bà V theo giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ và mục đích của việc ông Sanh chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số 153 khóm 10, phường B cho bà V để lấy tiền mua nhà mới ở phường C, thành phố Trà Vinh. Do đó, bắt buộc vợ chồng anh H phải biết việc ông S chuyển nhượng nhà, đất cho bà V. Mặc khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa nêu trên là cấp cho cá nhân ông S, không phải cấp cho hộ nên ông S có quyền định đoạt. Theo Biên bản thẩm định, định giá tại chỗ chính ông S, anh H hướng dẫn thẩm định là toàn bộ nhà, tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 351 và thửa 235 nêu trên và tại thời điểm ngày 17/11/2021 ông S là người có quyền chuyển nhượng như đã nhận định ở phần trên. Nếu anh H có yêu cầu gì về số tiền đã bỏ ra xây dựng nhà trên một phần thửa 235 và có yêu cầu gì về chi phí sửa chữa nâng cấp nhà trên thửa 160, 161 thì anh H có quyền yêu cầu cầu ông S có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh H. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, anh H không có yêu cầu gì về chi phí sửa chữa, nâng cấp và xây dựng nhà trên 03 thửa đất 160, 161 (nay là thửa 351) và thửa 235 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Anh Trương Phước V1, chị Tôn Thị Bích Tr là thành viên hộ ông Trương Phước S nhưng anh V1, chị Tr không có ở chung từ năm 2010 cho đến nay và anh V, chị Tr cũng không yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận như đã nhận định ở phần trên. Tuy nhiên, vị Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử dành cho anh Trương Phước V1 một vụ chia thừa kế là không có căn cứ chấp nhận. Bởi, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của bà Tôn Thị Bích V, yêu cầu phản tố của ông Trương Phước S và yêu cầu độc lập của anh Trương Phước H theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận như đã nhận định ở phần trên.

Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh là có căn cứ đúng pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Riêng, việc vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi tiền thuế

chêch lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng được công chứng so với giấy tay chuyển nhượng giữa bà V với ông S là không thuộc thẩm quyền xem xét của Hội đồng xét xử.

Từ những phân tích trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tôn Thị Bích V, buộc ông Trương Phước S phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bà Tôn Thị Bích V với ông Trương Phước S tại các thửa đất 160 diện tích 114,5m$^2$, thửa 161 diện tích 13,1m$^2$ (nay là thửa 351 diện tích 127,6m$^2$) loại đất ở đô thị và thửa 235 diện tích 122m$^2$ loại đất CLN cùng tờ bản đồ số 56 cùng tọa lạc tại số 153 khóm 10, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Buộc ông Trương Phước S, anh Trương Phước H, chị Võ Lê Minh L phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi nhà, đất nêu trên để giao nhà, tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất các thửa 160, 161 (nay là thửa 351), thửa 235 nêu trên cho bà Tôn Thị Bích V. Đồng thời, buộc bà Tôn Thị Bích V phải có nghĩa vụ giao tiếp cho ông Trương Phước S số tiền 660.000.000đ (1.500.000.000đ – 840.000.000đ), ông S không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trương Phước S.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Trương Phước H.

Bà Lâm Thị Cẩm H không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

**[3]** *Chi phí khảo sát, đo đạc, định giá, cung cấp thông tin:* Bà Tôn Thị Bích V đã nộp tạm ứng 25.000.000đ. Đã chi cho việc thẩm định, định giá, cung cấp thông tin và lấy kết quả là 3.834.000đ. Do yêu cầu của bà V được Hội đồng xét xử chấp nên bà Vân không phải chịu chi phí này. Ông Trương Phước S và anh Trương Phước H mỗi người phải có nghĩa vụ nộp 1.917.000đ để hoàn trả lại cho bà Tôn Thị Bích V.

**[4]** *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Trương phước S và anh Trương Phước H phải có nghĩa vụ chịu án phí theo quy định của pháp luật nhưng do ông S là người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các khoản 3, khoản 9, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 166; Điều 165; Điều 227; Điều 271; Điều 6 và Điều 5 Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 167; các điểm a, b, c, d khoản 1 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tôn Thị Bích V.

Buộc ông Trương Phước S phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với bà Tôn Thị Bích V đối với các thửa đất 160 diện tích 114,5m$^2$, thửa 161 diện tích 13,1m$^2$ (nay là thửa 351 diện tích 127,6m$^2$) loại đất ở đô thị và thửa 235 diện tích 122m$^2$ loại đất CLN cùng tờ bản đồ số 56 cùng tọa lạc tại số 153 khóm 10, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Buộc ông Trương Phước S, anh Trương Phước H, chị Võ Lê Minh L phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi nhà đất nêu trên để giao nhà, đất và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất các thửa 160, 161 (nay là thửa 351), thửa 235 nêu trên cho bà Tôn Thị Bích V.

Phần đất có tứ cận chung như sau:

- Hướng bắc giáp thửa 243 số đo 9,74m.
- Hướng nam giáp đường bê tông số đo 10,05m.
- Hướng đông giáp thửa 302 số đo 13,50m và 12,44m.
- Hướng tây giáp các thửa 159 số đo 1,85m; thửa 190 số đo 4,10m; thửa 191 số đo 3,71m; thửa 332 số đo lần lượt là 3,83m và 12,86m (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Đồng thời, buộc bà Tôn Thị Bích V phải có nghĩa vụ tiếp tục giao cho ông Trương Phước S số tiền 660.000.000đ (1.500.000.000đ – 840.000.000đ) theo giấy tay ngày 17/11/2021. Ông S không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

**2.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trương Phước S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 160, 161 (nay là thửa 351), 235 nêu trên và không chấp nhận yêu cầu của ông S về yêu cầu bà V giao trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 160, 161, 235 nêu trên cho ông.

**3.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Trương Phước H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 160, 161 (nay là thửa 351), 235 nêu trên và không chấp nhận yêu cầu của anh H về yêu cầu bà V giao trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 160, 161 (thửa 351), 235 cho ông S.

Bà Lâm Thị Cẩm H, anh Trương Phước V, chị Tôn Thị Bích Tr không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

**4.** *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Phước S.

Buộc anh Trương Phước H phải có nghĩa vụ chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu

tiền số 0010038 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (chuyển thành án phí) anh H không phải nộp thêm.

Bà Tôn Thị Bích V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007514 ngày 17/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

**5.** *Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá và cung cấp thông tin:* Buộc ông Trương Phước S và anh Trương Phước H mỗi người phải có nghĩa vụ nộp 1.917.000đ để hoàn trả lại cho bà Tôn Thị Bích V. Số tiền còn lại 21.166.000đ bà V được quyền liên hệ Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh để nhận lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bản án này 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thị Gẫm**

** Nơi nhận:*
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TP Trà Vinh;
- THADS TP Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu.