TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2022/HNGĐ-ST
Ngày: 30 - 12 - 2022
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ - TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Trần Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Chung Kim Sang

2. Bà Trần Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Nguyên Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Thị Tình- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2022/QĐXX-ST ngày 23 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Phạm T**; sinh năm: 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số 47 đường Ch, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: **Ông Nguyễn T**, sinh năm: 1972 (vắng mặt).

Bà Phạm C, sinh năm: 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: 55/2 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Ông Nguyễn T, bà Phạm C ủy quyền cho ông Nguyễn D, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Nh, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

(Theo văn bản ủy quyền lập ngày 07/4/2022 tại Văn phòng công chứng R).

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

3.1. Bà Lê G (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 566 đường Tr, phường A, thành phố R, Kiên Giang

3.2 Văn phòng công chứng Tr

Địa chỉ: Số 133 đường Ng, phường V, thành phố R, Kiên Giang

Do ông Trần Đ- Trưởng Văn phòng làm đại diện (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của nguyên đơn- bà Phạm T:

Bà Phạm T với vợ chồng ông Nguyễn T, bà Phạm C có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 14 tháng 10 năm 2019 tại Văn Phòng công chứng Tr đối với quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 566 Tr, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nhà ở tổng diện tích sử dụng 67,25 $m^{2,}$ diện tích xây dựng 67,25 m^2 ; đất ở thửa đất số 77, tờ bản đồ 76, diện tích 176,35m^2). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), giá thực tế thanh toán là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng), phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Bà Phạm T đã thực hiện đúng cam kết hợp đồng theo khoản 2 Điều 6 (phần bên B cam đoan) và đã được Văn phòng đăng ký đất đai sang tên bà Phạm T theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, vợ chồng ông Nguyễn T, bà Phạm C không chịu thực hiện cam đoan trong hợp đồng, bàn giao nhà đất cho bà Phạm T như đã thỏa thuận nên các bên phát sinh tranh chấp.

Bà Phạm T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân thành phố Rạch Giá giải quyết: Buộc vợ chồng ông Nguyễn T, bà Phạm C tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng cho bà Phạm T.

- Theo lời khai của bị đơn- ông Nguyễn T, bà Phạm C, trình bày của đại diện ủy quyền bị đơn- ông Nguyễn D trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ông Nguyễn T và bà Phạm C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Phạm T. Với lý do giữa bà Phạm T với ông Nguyễn T bà Phạm C không chuyển nhượng tài sản quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 566 Trần Khánh Dư, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang mà cầm cố tài sản. Ông Nguyễn T, bà Phạm C cũng có ý định sẽ chuộc lại

tài sản, tuy nhiên do ông Nguyễn T, bà Phạm C chưa có tiền nên không thể đến gặp bà Phạm T để thương lượng, ông Nguyễn T, bà Phạm C không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Khi cầm cố tài sản cho bà Phạm T trong căn nhà này có bà Lê G đang sinh sống, đến nay thì ông Nguyễn T, bà Phạm C không biết bà Gô hiện còn đang cư trú tại đây không.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Lê G: Vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

- Theo văn bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức Minh là đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Trần Đức Minh: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T, bà Phạm C với bà Phạm T công chứng tại văn phòng là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Ông Nguyễn T, bà Phạm C và bà Phạm T đã được đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng và được giải thích rõ quyền lợi, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Các bên đã hiểu rõ và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Riêng bên chuyển nhượng (là ông Nguyễn T, bà Phạm C) có ghi thêm dòng chữ "*Đã đọc và đồng ý"* trước khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

** Vị Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án*

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã cơ bản thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng tư cách tham gia tố tụng, đầy đủ người tham gia tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ thực hiện đúng theo quy định tại Điều 97; Điều 98; Điều 101; Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Trình tự thụ lý, thông báo về việc thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195; Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm điểm b khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên việc vi phạm này không ảnh hưởng kết quả giải quyết vụ án. Về chuyển hồ sơ và gởi quyết định đưa vụ án xét xử đúng quy định Điều 203, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Ngày 14/10/2019 giữa bà Phạm T và vợ chồng ông Nguyễn T, bà Phạm C thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất đất ở số 5301060650 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày

13/11/2001 tại địa chỉ số 566 Trần Khánh Dư, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đức Minh, bà Phạm T đã thực hiện xong thủ tục sang tên. Tuy nhiên, ông Nguyễn T, bà Phạm C không giao nhà đất cho bà Phạm T. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở nêu trên xác lập trên cơ sở tự nguyện của các bên, không vi phạm đều cấm, không trái đạo đức xã hội, đúng thủ tục theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai.

Việc ông Nguyễn T, bà Phạm C cho rằng thực tế chỉ cầm cố nhà, đất cho bà Phạm T. Tuy nhiên, ông ông Nguyễn T, bà Phạm C không có phản tố, ngoài lời khai ông Nguyễn T, bà Phạm C không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh giao dịch giữa hai bên là cầm cố nên không có cơ sở xem xét.

Đề nghị áp dụng Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai 2013 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là bà Phạm T có đơn khởi kiện bị đơn là ông Nguyễn T, bà Phạm C yêu cầu ông Nguyễn T, bà Phạm C bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng ký kết. Xét bị đơn có nơi cư trú tại: Số 55/2 đường Cô Giang, phường Vĩnh Bảo, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là vụ việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn - ông Nguyễn T, bà Phạm C vắng mặt tại phiên tòa và ủy quyền cho người đại diện là ông Nguyễn Du, Văn phòng công chứng Trần Đức Minh có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, bà Lê G đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng niêm yết công khai theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn- bà Phạm T: Giữa bà Phạm T với ông Nguyễn T, bà Phạm C có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng ngày 14/10/2019 đối với nhà đất tọa lạc tại số 566 đường Trần Khánh Dư, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên

Giang. Các bên thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng), giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Bà Phạm T đã thanh toán đủ tiền cho ông Nguyễn T, bà Phạm C và đã nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, ngày 02/3/2020 bà Phạm T đã hoàn thành thủ tục sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Rạch Giá. Tuy nhiên, ông Nguyễn T, bà Phạm C chưa bàn giao nhà đất theo thỏa thuận nên bà Phạm T không thể quản lý, sử dụng được tài sản. Căn cứ theo quy định tại Điêu 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 và Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì giao dịch giữa ông Nguyễn T, bà Phạm C với bà Phạm T đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

- Đối với ý kiến phản bác của ông Nguyễn T, bà Phạm C cho rằng chỉ cầm cố tài sản mà không chuyển nhượng nhưng ông Nguyễn T, bà Phạm C không cung cấp chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của mình. Mặt khác, đại diện hợp pháp Văn phòng công chứng Trần Đức Minh cũng xác định khi ký kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, riêng ông Nguyễn T, bà Phạm C tự ghi "đã đọc và đồng ý" vào hợp đồng, hợp đồng không bị lừa dối, ép buộc. Ông Nguyễn T, bà Phạm C là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm đối với giao dịch đã ký kết. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ông Nguyễn T, bà Phạm C đã bàn giao giấy tờ về quyền sở hữu cho bà Phạm T và bà Phạm T đã thực hiện xong nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng bao gồm: thanh toán tiền, đăng ký quyền sở hữu tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy khởi kiện của bà Phạm T yêu cầu ông Nguyễn T, bà Phạm C tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí định giá tài sản và án phí: Bà Phạm T tự nguyện nộp toàn bộ chi phí định giá tài sản là 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng), bà Phạm T đã nộp đủ theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 10/8/2022 của Công ty TNHH thẩm định giá Thịnh Vượng.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Phạm T được chấp nhận nên ông Nguyễn T, bà Phạm C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Bà Phạm T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001906 ngày 19/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

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 4 Điều 147; Điều 167; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 12, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự 2005

- Căn cứ Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 27 của 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.

Xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/10/2019 giữa ông Nguyễn T, bà Phạm C với Phạm T.

Buộc ông Nguyễn T, bà Phạm C bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng tọa lạc tại số 566 đường Trần Khánh Dư, khu phố 4 (nay là khu phố 7) phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho bà Phạm T.

Nhà đất có hiện trạng như sau:

+ Quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận số 5301060650, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 76 tọa lạc tại số 566 đường Trần Khánh Dư, khu phố 7, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Tổng diện tích 176, 35m^2, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị.

+ Nhà ở: Địa chỉ số 566 đường Trần Khánh Dư, khu phố 7, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tổng diện tích sử dụng 67,25 m^2, diện tích xây dựng 67,25 m^2, cấp hạng nhà ở: cấp 4, số tầng 01.

2. Về chi phí định giá tài sản: Bà Phạm T tự nguyện nộp chi phí định giá tài sản là 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng), bà Phạm T đã nộp đủ theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 10/8/2022 của Công ty TNHH thẩm định giá Thịnh Vượng.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn T, bà Phạm C chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Bà Phạm T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu án phí số 0001906 ngày 19/3/2020 của Chi cuc thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, Kiên Giang.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án (ngày 28/12/2022). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 quy định tại 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:***
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang
- VKSNG Tp. Rạch Giá;
- Chi cục THADS Tp.Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu./.

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

Đinh Trần Mộng Thúy