TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VĨNH LONG** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 104/2021/DS-ST
Ngày: 25-11-2021
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 THÀNH PHỐ VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tòa phiên tòa: Ông Phạm Hải Châu

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Bà Dương Thị Phụng

2. Bà Đặng Ngọc Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn An Phước – Thư ký tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Yến Nhi – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020, về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 119/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Thủy T, sinh năm 1979

Nơi cư trú: Số A Khóm M, Phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Ủy quyền cho chị Lê Thị Minh H – sinh năm 1976; nơi cư trú: Số C đường Nguyễn Văn T, Phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. (giấy ủy quyền ngày 25/4/2020) (có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Số G đường C, Phường N, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Nguyễn Cao N1, sinh năm 2004 và Nguyễn Thanh N2, sinh năm 2012. (vắng mặt)

Cùng cư trú: Số G đường C, Phường N, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật cho N1 và N2: Chị Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1983 và anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1988 (cha mẹ ruột). (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/5/2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án chị Lê Thị Minh H đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/5/2019 chị Nguyễn Thị Thủy T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị Nguyễn Thị Minh H thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 100.000.000 đồng. Chị T đã hoàn tất thủ tục sang tên và ngày 30/12/2019 được xác nhận đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 591735.

Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng chị H xin lưu cư đến tháng 02/2020 sẽ giao nhà và đất cho chị T nhưng hết thời hạn thỏa thuận cũng không thực hiện.

Chị T yêu cầu chị Nguyễn Thị Minh H và anh Nguyễn Thanh Đ di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long. Chị T hỗ trợ cho chị H và anh Đ chi phí di dời 30.000.000 đồng.

Bị đơn Nguyễn Thị Minh H trình bày: Khoảng tháng 5/2019 chị H có vay của chị Nguyễn Thị Thủy T 50.000.000 đồng, chị H và anh Nguyễn Thanh Đ có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Khoảng 2 – 3 tháng sau vợ chồng chị H có vay tiếp của chị T 50.000.000 đồng, tổng cộng hai lần vay là 100.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 01 năm. Tiền gốc vợ chồng chị H chưa trả cho chị T, còn tiền lãi có đóng được mấy tháng nhưng không nhớ là bao nhiêu.

Chị H không đồng ý yêu cầu giao nhà đất của chị T, chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 giữa chị H với chị T thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Chị H yêu cầu được trả lại cho chị T 100.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận, thời hạn trả đến hết tháng 02/2021.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho anh Nguyễn Thanh Đ, nhưng anh Đ không có ý kiến và cũng không tham gia phiên họp và hòa giải.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện nguyên đơn chị Lê Thị Minh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện chị Nguyễn Thị Minh H và anh Nguyễn Thanh Đ di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Chị T đồng ý hỗ trợ cho chị H và anh Đ chi phí di dời 30.000.000 đồng và bồi thường tiền cây trồng trên đất là 2.640.000 đồng, tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long giải quyết vụ án đúng trình tự thủ tục, đúng thẩm quyền theo qui định của pháp luật từ khi thụ lý đơn kiện cho đến khi đưa vụ án ra xét xử công khai, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Thủy T buộc bị đơn Nguyễn Thị Minh H, Nguyễn Thanh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Cao N1 và Nguyễn Thanh N2 di dời tài sản giao cho chị Nguyễn Thị Thủy T căn nhà gắn liền với thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị T hỗ trợ cho chị Nguyễn Thị Minh H và anh Nguyễn Thanh Đ chi phí di dời và tiền cây trồng trên đất là 32.640.000 đồng.

Chị T tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 2.528.400 đồng và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đây là vụ án tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn Nguyễn Thị Minh H, Nguyễn Thanh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Cao N1 và Nguyễn Thanh N2 được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của bị đơn Nguyễn Thị Minh H: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019, thửa đất số 372, tờ bản đồ 36,

diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Yêu cầu được trả lại cho chị T 100.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận, thời hạn trả đến hết tháng 02/2021.

Biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2020 chị Nguyễn Thị Minh H có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019, thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Tòa án xác định đây là yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn nên ngày 31/3/2021 ra thông báo yêu cầu chị H nộp đơn phản tố và cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan nhưng nên nay chị H vẫn không thực hiện. Căn cứ vào các Điều 200, 202 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu của chị Nguyễn Thị Minh H.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Thủy T: Yêu cầu chị Nguyễn Thị Minh H và anh Nguyễn Thanh Đ di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long. Chị T hỗ trợ cho chị H và anh Đ chi phí di dời 30.000.000 đồng.

Ngày 28/5/2019 chị Nguyễn Thị Thủy T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị Nguyễn Thị Minh H thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì chị T đã trả đủ tiền cho vợ chồng chị H, chị T có thỏa thuận cho vợ chồng chị H lưu cư đến tháng 02/2020 để tìm chỗ ở mới. Chị T đã hoàn tất thủ tục sang tên và ngày 30/12/2019 được xác nhận đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 591735.

Chị H cũng thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị T nhưng cho rằng chỉ là hợp đồng giả mạo nhằm mục đích để chị T cho vay 100.000.000 đồng, số tiền này đến nay cũng chưa trả cho chị T. Tòa án có thông báo cho chị H cung cấp chứng cứ để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng đất là giả mạo nhưng chị H không cung cấp, Tòa án cũng đã nhiều lần mời chị H, anh Đ đến hòa giải để làm rõ nội dung vụ án nhưng anh chị cũng không tham dự.

Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và vợ chồng chị H là đúng quy định, phù hợp với Điều 502 Bộ luật Dân sự. Vợ chồng chị H vi phạm nghĩa vụ giao nhà đất nên việc chị T yêu cầu chị Nguyễn Thị Minh H và anh Nguyễn Thanh Đ di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long là có căn cứ nên chấp nhận.

Công nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Thủy T hỗ trợ cho chị Nguyễn Thị Minh H và anh Nguyễn Thanh Đ chi phí di dời 30.000.000 đồng.

Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 30/3/2021 thì ngoài giá trị còn lại của căn nhà cấp 4 thì còn có một số cây trồng như dừa, chuối, đu đủ trị giá 2.640.000 đồng, chị T cũng đồng ý bồi thường tiền cây trồng trên đất cho chị H. Việc bồi thường tiền cây trồng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Chị Nguyễn Thị Thủy T tự nguyện chịu 2.528.400 đồng tiền chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Chị Nguyễn Thị Thủy T tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, điểm b khoản 2 Điều 227, 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 166, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Toà án và danh mục ban hành kèm theo. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Thủy T: Buộc bị đơn Nguyễn Thị Minh H, Nguyễn Thanh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Cao N1 và Nguyễn Thanh N2 di dời tài sản giao cho chị Nguyễn Thị Thủy T căn nhà gắn liền với thửa đất số 372, tờ bản đồ 36, diện tích 125,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại địa chỉ Khóm 5, Phường 5, thành phố Vĩnh Long (có trích đo bản đồ địa chính kèm theo).

Chị Nguyễn Thị Thủy T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Minh H và anh Nguyễn Thanh Đ chi phí di dời và tiền cây trồng trên đất là 32.640.000 đồng (ba mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Chị Nguyễn Thị Thủy T tự nguyện chịu 2.528.400 đồng (hai triệu năm trăm hai mươi tám ngàn bốn trăm đồng) và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Buộc chị Nguyễn Thị Thủy T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.050.000 đồng (một triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai số 0005525 ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long. Chị T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, 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.

Trường hợp 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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND TVL;
- VKSND TPVL ;
- CCTHA TPVL;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Hải Châu