

Bản án số: **389/2024/DS-ST**

Ngày: 25-12-2024.

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng căn hộ.*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Quản Văn Tiến***

***Các hội thẩm nhân dân: Bà Dương Tú Anh;***

***Bà Nguyễn Thị Cờ;***

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Diệp Anh**- Thư ký Tòa án nhân dân quận Đống Đa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa Hà Nội tham gia phiên Tòa: **Bà Phạm Thanh Thúy**- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 142/2023/TLST-DS ngày 11/7/2023 về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191 ngày 12/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 185 ngày 06/8/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 374 ngày 05/9/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 416 ngày 26/9/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 474 ngày 25/10/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 533 ngày 25/11/2024, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Ông Lưu Văn H***, sinh năm 1956; Đăng ký thường trú: Số A phố Đ, phường C, quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L3; Trụ sở: Tổ D, phường P, quận N, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H1 - Giám đốc; Ông Dương Đức T; Địa chỉ: Số nhà A, phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang; Bà Nguyễn Thị Ngọc L; địa chỉ: Tòa H T, phường T, quận N, Hà Nội. Ông T có mặt.

***Bị đơn: Bà Lục Kim P***; Đăng ký thường trú: Căn phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Hải Đ. Ông Đ có mặt

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

- **Ông Phạm Mạnh T1**, sinh năm: 1977; **Bà Bùi Hải L1**, sinh năm: 1985; Cùng đăng ký thường trú: 09b phố C, phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Ông T1, bà L1 có mặt

- **Ông Lưu Hải Đ**, sinh năm: 1969; Đăng ký thường trú: Căn phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội. Ông Đ có mặt

- Công ty TNHH Một thành viên Q; Người đại diện: Ông Nguyễn Tiến D - Chủ tịch. Địa chỉ: B T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Vắng mặt

- Xí nghiệp Q1; Người đại diện: Ông Vũ Quốc T2 - Giám đốc; Địa chỉ: B T, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện, các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, ông ông Lưu Văn H do ông Dương Đức T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 01/4/1994, ông Lưu Văn H và bà Lục Kim P thống nhất ký kết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng nhà có nội dung thỏa thuận cụ thể như sau:

Bà P được cơ quan (Nhà máy C thiết bị đo điện - Bộ C1 và luyện kim) phân cho căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội (hộ khẩu độc thân do bà P làm chủ hộ) có thông tin cụ thể là: Diện tích nhà 18m<sup>2</sup>; diện tích coi nói: 9m<sup>2</sup>; tổng diện tích 27m<sup>2</sup>.

Bà P đồng ý chuyển nhượng cho ông H quyền sở hữu nêu trên với giá tiền là 10 cây vàng (mười cây) hàng 98%. Ông H đã thanh toán cho bà P 9 cây (chín cây), còn sót lại 01 cây (một cây) để khi nào nhà máy bán thanh lý bà P sẽ chịu trách nhiệm mua thanh lý ngôi nhà trên, chuyển quyền sở hữu cho ông H thì ông H sẽ thanh toán nốt.

Bà P cam kết: “Kể từ ngày 01/4/1994, anh H có toàn quyền sở hữu ngôi nhà phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội. Anh đồng ý cho tôi ở nhà và trông nhà giúp anh trong 02 năm kể từ ngày 01/4/1994-01/4/1996”

Quá trình thực hiện Hợp đồng thực tế: Ông H cho bà P ở nhờ nhà của ông từ năm 1994 đến năm 1996, hết thời gian theo nội dung ghi nhận tại Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, ông H yêu cầu bà P bàn giao nhà theo đúng cam kết, tuy nhiên bà P nhiều lần lấy lý do hoàn cảnh khó khăn, xin ông H tạo điều kiện cho ở nhờ để ổn định cuộc sống. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông H vẫn chưa nộp hồ sơ khởi kiện đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết, yêu cầu bà P bàn giao nhà.

Ngày 10/3/2023, ông H ký Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà ở cho ông Phạm Mạnh T1 và bà Bùi Hải L1. Ông H nhiều lần yêu cầu bà P bàn giao lại nhà để ông bàn giao cho ông T1 và bà L1, tuy nhiên bà P không tiến hành bàn giao.

Ông Lưu Văn H đề nghị Tòa án:

1. Yêu cầu bà Lục Kim P thực hiện ngay nghĩa vụ bàn giao căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông theo quy định tại Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đã giao kết;

2. Hỗ trợ thực hiện thủ tục để hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông.

*Tại các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lục Kim P do anh Lưu Hải Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào khoảng năm 1969 bà P xây dựng gia đình và được nhà máy C biến thể cấp cho căn hộ số 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội. Năm 1991 nhà máy giảm biên chế nên cho bà về hưu trước hạn. Khi về hưu vì sức khỏe yếu nên bà không

thể đi làm công việc nặng được và vì mong muốn có thêm thu nhập để chăm lo cho sức khỏe tuổi già nên bà đi theo một số người ghi lô đề thuê để lấy phần trăm. Qua làm ăn với ông H vì nhầm lẫn để xảy ra sai sót nên bà phải đền tiền cho ông H và bị thối số. Lúc đó vì không có tiền để trả nên bà P phải khát nợ với ông H và được ông H quy đổi ra vàng để tính nợ. Cứ như thế sau mấy năm số tiền nợ ông H tính cho bà đã lên đến 9 cây vàng. Vì không có khả năng để trả nợ cho nên ông H yêu cầu bà viết giấy bán căn hộ số 50, nhà số B, phố N và đưa cho ông H giữ giấy quyết định phân nhà bản sao.

Một thời gian sau, bà P chủ động tìm gặp ông H để thương lượng về cách giải quyết số tiền bà nợ và giao dịch chuyển nhượng đất đai còn đang dang dở và được ông H trả lời “Chị có thiện chí thì để tôi suy nghĩ”. Sau đó ít năm, ông H đi cùng mấy người lạ đến nhà bà và bảo với bà là “Tôi đã bán lại nhà của chị cho người ta rồi, bây giờ trở đi chị làm việc với họ”. Bà trả lời ông H “Sự việc giữa tôi với anh nên tôi không giải quyết với người khác”. Vì vậy ông H cùng mấy người kia đi về.

Bà P khẳng định: Sự việc xảy ra từ năm 1995, gần 30 năm qua bà là người trực tiếp đóng nộp toàn bộ thuế và lệ phí liên quan đến căn hộ này. Ông H không có quyền gì đối với căn nhà này nhưng đã nhiều lần đe dọa, gây sức ép để bà ký và giao nhà cho ông. Bà nhiều lần làm đơn kêu cứu đến ủy ban phường và Công an khu vực để nhờ giải quyết.

*Tại các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Mạnh T1 và bà Bùi Hải L1 trình bày:*

Gia đình ông bà có mối quan hệ, quen biết với ông Lưu Văn H nên ông bà được biết ông H có một căn hộ đã mua từ năm 1994 nhưng chưa có nhu cầu sử dụng và đang cho mượn. Cụ thể thông tin của căn hộ là căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội có diện tích nhà 18m<sup>2</sup>, diện tích coi nói 9m<sup>2</sup>; tổng diện tích 27m<sup>2</sup>. Ông H đã mua căn hộ nêu trên của bà Lục Kim P từ năm 1994 và hiện bà P vẫn đang ở nhờ tại căn hộ nêu trên. Do không có nhu cầu sử dụng vì hay vào thành phố N sinh sống nên ông H có nhu cầu bán căn hộ nêu trên. Vợ chồng ông T1 bà L1 đang có nhu cầu về nhà ở nên ngày 10/3/2023 vợ chồng ông bà và ông H đã thống nhất mua bán căn hộ nêu trên với giá 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) và ký Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà ở với nhau, tiến hành giao tiền và lập biên bản xác nhận. Sau khi ký Giấy chuyển nhượng đất ở, ông T1, bà L1 cùng ông H nhiều lần yêu cầu bà P bàn giao lại nhà để ông H bàn giao lại nhà cho vợ chồng ông bà nhưng bà P chây ỳ không tiến hành bàn giao nên ông H đã tiến hành khởi kiện bà P yêu cầu giao nhà cho ông H.

Ông T1, bà L1 đã có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu bà Lục Kim P thực hiện ngay nghĩa vụ bàn giao căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông Lưu Văn H.

2. Đề nghị Tòa án công nhận Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà ở giữa ông T1, bà L1 và ông Lưu Văn H và buộc ông H phải bàn giao căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho vợ chồng ông bà.

*Tại văn bản trả lời từ Xí nghiệp Q1:*

Căn cứ theo Quyết định tiếp nhận nhà số 1647/QĐ-SXD-B61 ngày 18/3/2010 của Sở X; Biên bản bàn giao nhà, đất ở ngày 15/4/2010 giữa Tổng công ty T4, Công ty TNHH MTV Q, Sở X, Xí nghiệp Q1 tiến hành tiếp nhận quản lý và thực hiện các chính sách đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định đối với khu tập thể C phố N, phường V, quận Đ. Tại danh sách số thứ tự 13 có hộ bà Lục Kim P, diện tích nhà thuê 28,6m<sup>2</sup>.

- Sau khi tiếp nhận khu nhà trên, Xí nghiệp đã nhiều lần tiến hành mời hộ bà Lục Kim P đến làm việc để hướng dẫn thủ tục ký hợp đồng thuê nhà theo đúng quy định. Theo thông tin hộ dân cung cấp, do sơ suất trong quá trình sử dụng nên bà P đã làm thất lạc hợp đồng thuê nhà do Tổng Công ty T4 ký với bà P. Xí nghiệp đã hướng dẫn bà P làm đơn cam đoan mất hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, đến nay hộ dân vẫn chưa bổ sung đơn cam đoan mất hợp đồng thuê nhà nên Xí nghiệp không có đủ căn cứ để tiếp tục thực hiện công tác ký hợp đồng thuê nhà cho bà Lục Kim P. Qua các lần kiểm tra hiện trạng quản lý sử dụng nhà định kỳ, hiện tại địa chỉ trên bà Lục Kim P và con trai anh Lưu Hải Đ vẫn đang sử dụng. Kể từ thời điểm chuyển giao sang Xí nghiệp Q1 quản lý đến nay hộ bà P vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ, đã đóng tiền thuê nhà đến hết năm 2024.

**Tại phiên tòa:**

*\* Ông Dương Đức T đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Văn H giữ nguyên quan điểm, yêu cầu. Cụ thể:*

1. Yêu cầu bà Lục Kim P thực hiện ngay nghĩa vụ bàn giao căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông theo quy định tại Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đã giao kết;

2. Hỗ trợ thực hiện thủ tục để hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Lưu Hải Đ trình bày:*

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, ông không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng căn hộ giữa gia đình tôi với ông H. Nguyên nhân là vì qua làm ăn với ông H mẹ ông bà Lục Kim P vì nhầm lẫn để xảy ra sai sót nên bà phải đền tiền cho ông H, lúc đó vì không có tiền để trả nên bà P phải khát nợ với ông H và được ông H quy đổi ra vàng để tính nợ, sau mấy năm số tiền nợ ông H tính cho bà đã lên đến 9 cây vàng. Vì không có khả năng để trả nợ cho nên ông H yêu cầu bà viết giấy bán căn hộ số 50, nhà số B, phố N và đưa cho ông H giữ giấy quyết định phân nhà. Bà P chủ động tìm gặp ông H để thương lượng về cách giải quyết số tiền bà nợ và giao dịch chuyển nhượng đất đai còn đang dang dở, nhưng hai bên vẫn chưa thể thỏa thuận được phương án giải quyết. Việc giao dịch, chuyển nhượng căn hộ giữa bà Lục Kim P và ông Lưu Văn H có nhiều khuất tất.

Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ giữa ông Lưu Văn H và ông Phạm Mạnh T1, bà Bùi Hải L1 ông khẳng định gia đình ông không biết, không liên quan tới Hợp đồng này.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Mạnh T1 trình bày:*

Ông là người nhận chuyển nhượng lại căn hộ số 50 nhà số B, phố N ông Lưu Văn H, vợ chồng ông và ông H đã tiến hành lập Hợp đồng mua bán có công chứng, ông đã trả cho ông H tổng số tiền là 1.150.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục về nhà đất sẽ trả nốt cho ông H.

Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án:

1. Yêu cầu bà Lục Kim P thực hiện ngay nghĩa vụ bàn giao căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông Lưu Văn H.

2. Đề nghị Tòa án công nhận Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà ở giữa ông T1, bà L1 và ông Lưu Văn H và buộc ông H phải bàn giao căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho vợ chồng ông bà.

**\* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa tham gia phiên tòa có ý kiến:**

Về tố tụng: Quá trình Tòa án thụ lý vụ án cho đến khi đưa quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

*\* Về nội dung:*

- Căn cứ Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 15 Pháp lệnh dân sự 1991
- Căn cứ Điều 688, 117, 119, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ luật nhà ở
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà được lập ngày 01/4/1994.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ngày 01/4/1994 giữa ông H và bà P đối với căn phòng 50 số B N, quận Đ là vô hiệu.

3. Buộc bà P trả ông H 09 cây vàng chuyển đổi giá trị trường tại thời điểm xét xử là 762.930.000 đồng. Ông H chưa nhận bàn giao nhà nên không phát sinh nghĩa vụ trả nhà.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1 bà L1 đối với ông H.

5. Tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ở và nhà ở ngày 10/3/2023 vô hiệu

6. Buộc ông H trả lại ông T1, bà L1 số tiền 1.150.000.000 đồng.

7. Về án phí: Ông H là người cao tuổi nên không phải chịu án phí. Ông T1 và bà L1 phải chịu án phí do yêu cầu độc lập không được chấp nhận theo qui định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **\* Về tố tụng:**

Quan hệ pháp luật: Ông Lưu Văn H khởi kiện dân sự, Tranh chấp xuất phát từ Giấy nhượng quyền sở hữu và việc sử dụng căn hộ chưa được cấp giấy chứng nhận; Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 166 Bộ luật dân sự; Xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp quyền sử dụng căn hộ.

- Thẩm quyền: Bà Lục Kim P cư trú tại Căn phòng 50, nhà số B, phố N, phường V, quận Đ, Thành phố Hà Nội; Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân quận Đống Đa thụ lý, giải quyết và xét xử là đúng thẩm quyền.

#### **\* Về nội dung:**

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

**1.1. Xét nguồn gốc căn hộ phòng 50 nhà số 26b Ngõ Sõ L2 (viết tắt là căn hộ phòng 50):**

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thể hiện nguồn gốc căn hộ: Ngày 22/8/1988 Nhà máy Chế tạo Thiết bị Đo điện - Bộ C1 và Luyện kim ký Hợp đồng sử dụng nhà ở số 18HC/ĐĐ, nội dung: Nhà máy C để bà Lục Kim P và chồng là ông Lưu Chí T3, hộ khẩu có 03 người ở chung được sử dụng căn hộ 50 nhà số B phố N có diện tích 18m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Nhà tập thể cơ quan; Thời gian: 05 năm từ ngày 22/8/1988 tới ngày 22/8/1993; nhà ở là tài sản tập thể của cán bộ công nhân viên.

Kèm theo Hợp đồng sử dụng nhà ở thể hiện nội dung: mỗi tháng người sử dụng căn hộ đều phải trả tiền sử dụng diện tích nhà ở, trường hợp khóa cửa để nhà trống, không sử dụng, không trả tiền thuê nhà từ 3 tháng trở lên không có lý do chính đáng thì nhà máy sẽ thu hồi diện tích nhà ở lại. Hợp đồng đứng tên ai người đó sử dụng; Cấm sang tên, nhập, tách nhiều hộ khẩu hoặc cho người khác vào ở nhà mà không được sự đồng ý của nhà máy...

Như vậy, việc bà P cùng 02 nhân khẩu khác sinh sống, được sử dụng căn hộ phòng 50 là hợp pháp.

Tài liệu Tòa án thu thập được thể hiện: Biên bản bàn giao nhà, đất ở ngày 15/4/2010 Xí nghiệp Q1 đã tiếp nhận quản lý đối với khu tập thể 36 (số cũ: 26B) phố N, tại danh sách số thứ tự 13 có hộ bà Lục Kim P, diện tích thuê: 28,6m<sup>2</sup>. Sau khi tiếp nhận khu nhà trên, Xí nghiệp đã nhiều lần tiến hành mời hộ bà Lục Kim P đến làm việc để hướng dẫn thủ tục ký hợp đồng thuê nhà theo đúng quy định. Theo thông tin hộ dân cung cấp, do sơ suất trong quá trình sử dụng nên bà P đã làm thất lạc hợp đồng thuê nhà do Tổng Công ty T4 ký với bà P. Xí nghiệp đã hướng dẫn bà P làm đơn cam đoan mất hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, đến nay hộ dân vẫn chưa bổ sung đơn cam đoan mất hợp đồng thuê nhà nên Xí nghiệp không có đủ căn cứ để tiếp tục

thực hiện công tác ký hợp đồng thuê nhà cho bà Lục Kim P. Qua các lần kiểm tra hiện trạng quản lý sử dụng nhà định kỳ, hiện tại địa chỉ trên bà Lục Kim P và con trai anh Lưu Hải Đ vẫn đang sử dụng. Kể từ thời điểm chuyển giao sang Xí nghiệp Q1 quản lý đến nay hộ bà P vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ, đã đóng tiền thuê nhà đến hết năm 2024.

Công văn số 272/QL&PTNĐĐ-QL ngày 30/9/2024 có nội dung: "... Căn cứ theo quy định pháp luật của từng thời kỳ, hộ bà Lục Kim P có quyền chuyển nhượng quyền thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước khi được cơ quan quản lý nhà chấp thuận..."

### **1.2. Xét giao dịch dân sự giữa ông Lưu Văn H và bà Lục Kim P:**

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 01/4/1994 ông Lưu Văn H và bà Lục Kim P ký Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà với nội dung: "Bà P được cơ quan phân cho căn hộ phòng 50 nhà số B phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội, nay không sử dụng, nhường lại quyền sở hữu cho ông Lưu Văn H ở số nhà A phố N, quận Đ, Hà Nội với giá tiền là 10 cây vàng hàng 98%. Ông H đã trả cho bà P 9 cây, còn sót lại 01 cây để khi nào nhà máy bán thanh lý bà P chịu trách nhiệm mua thanh lý ngôi nhà nói trên thì ông H sẽ trả nốt..."

...Kể từ ngày 1/4/1994 ông H có toàn quyền sở hữu ngôi nhà phòng 50 nhà số B phố N quận Đ, Hà Nội. Ông đồng ý cho bà P ở nhờ và trông nhà giúp trong 02 năm kể từ 1/4/1994 tới 1/4/1996".

Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, bà P khẳng định việc bà và ông H ký giấy nhượng quyền sở hữu nhà xuất phát từ việc bà làm việc cho ông H nhưng bị thua lỗ và bị nợ tiền ông H, bị ông H yêu cầu ký giấy, thực tế ông H không trả cây vàng nào cho bà, bà cũng không nhận cây vàng nào từ ông H; Ông H khẳng định việc nhượng quyền sở hữu nhà là có thật, sau khi nhượng quyền do ông chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên ông cho bà P ở nhờ và trông nhà hộ ông.

Nhận thấy: Bà P, ông H đều xác nhận có ký Giấy nhượng quyền sở hữu nhà, chữ ký và chữ viết tên tại Giấy nhượng quyền sở hữu nhà là chữ ký, chữ viết tên của ông H, bà P. Bà P khẳng định bà bị thua lỗ nên bị ông H yêu cầu ký giấy tuy nhiên bà không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh; Sự việc từ năm 1994 đến nay nhưng bà P không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết nên không có căn cứ xác nhận việc bà bị ép ký giấy. Cả ông H và bà P đều xác nhận sau khi ký giấy nhượng quyền sở hữu nhà thì bà P vẫn là người quản lý, sử dụng và đóng thuế sử dụng căn hộ; Việc người sử dụng căn hộ nộp thuế sử dụng đất là phù hợp với pháp luật. Từ những nhận định trên, có đủ căn cứ xác nhận Giấy nhượng quyền sở hữu nhà ở ký giữa ông H và bà P là có thật.

Về hình thức của giao dịch: Giao dịch dân sự được lập bằng văn bản cụ thể là Giấy hay còn gọi là Hợp đồng được ông Lưu Văn H và bà Lục Kim P ký, không được công chứng, không có người làm chứng.

Về chủ thể tham gia giao dịch: Theo hợp đồng, bà P cùng chồng là ông T3, hộ khẩu có 3 người ở chung được quyền sử dụng căn hộ; tuy nhiên, Giấy nhượng quyền sở hữu chỉ có một mình bà P ký; như vậy, về chủ thể tham gia giao dịch là không phù hợp pháp luật.

Xét nội dung giao dịch:

- Nội dung Giấy nhượng thể hiện: tôi (- bà P) được cơ quan phân cho căn hộ, có hộ khẩu độc thân do tôi làm chủ hộ. "Nay không sử dụng, tôi nhường lại quyền sở hữu cho anh Lưu Văn H... với giá tiền là 10 cây vàng (mười cây) hàng 98%".

Nhận thấy: Bà P được Nhà máy C điện - Bộ C1 và Luyện kim cho thuê căn hộ, hàng tháng đều phải trả tiền sử dụng - nội dung này được thể hiện rõ trong Hợp đồng sử dụng nhà ở ngày 22/8/1988, không phải được phân nhà nên việc bà P nhượng quyền sở hữu nhà là vi phạm điều cấm; Bà P có chồng là ông T3, có con trai là Hải Đ (hộ khẩu có 3 người ở chung được sử dụng); Bà P và 02 nhân khẩu khác vẫn quản lý sử dụng từ năm 1988 đến nay nên những nội dung được thể hiện nêu trên là không đúng với thực tế.

Hợp đồng dân sự được giao kết theo nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, không trái với pháp luật và đạo đức xã hội. Khi thực hiện giao dịch bản thân bà P, ông H đều nhận thức bà P cùng nhân khẩu khác được quyền thuê căn hộ, không được sang tên, căn hộ chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu, nhưng bà P và ông H vẫn lập giao dịch chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của luật; nội dung Giấy nhượng quyền sở hữu nhà có thể hiện bà P đã giao cho ông H giấy hợp đồng sử dụng nhà ở, như vậy ông H hoàn toàn nhận thức rõ về nguồn gốc của căn hộ; Theo điểm a khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh 52 ngày 24/9/1991 của Hội đồng nhà nước có nội dung: "*Nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái với đạo đức xã hội*" xác nhận giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật; Căn cứ Điều 2, Điều 8, Điều 15 Pháp lệnh 52 ngày 24/9/1991 xác nhận giao dịch chuyển nhượng căn hộ giữa bà P và ông H ngày 01/4/1994 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Xử lý hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng vô hiệu thì không có giá trị từ thời điểm giao kết; các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu tài sản đó không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền; Bên có lỗi trong việc giao kết hợp đồng vô hiệu mà gây ra thiệt hại cho bên kia.

Theo Giấy nhượng quyền sở hữu nhà thể hiện: Ông H đã trả bà P 9 cây vàng hàng 98%. Theo Điều 19 Nghị định số 24 ngày 03/4/2012 thì việc sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán thuộc trường hợp vi phạm trong hoạt động kinh doanh vàng, là hành vi bị cấm nên buộc bà P trả ông H số tiền tương đương với 9 cây vàng hàng 98%; theo tỷ giá miếng tại SJC ngày 25/12/2024 giá vàng miếng bán ra là 84.770.000 đồng/lượng (1 cây vàng).

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Khi xác lập giao dịch cả hai bên đều nhận thức được căn hộ số 50 nhà số B phố N là nhà thuê, chưa hoàn thiện các thủ tục mua bán nhà với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận nhưng các bên vẫn thực hiện giao dịch nhượng quyền khi bên bán chưa có quyền; Như vậy, 2 bên đều có lỗi ngang nhau nên không xem xét vấn đề bồi thường thiệt hại.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở không chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi quyền sử dụng căn hộ của nguyên đơn. Bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền tương

đương với trị giá 9 lượng vàng là  $9 \times 84.770.000 = 762.930.000$  đồng; Nguyên đơn phải trả bị đơn bản Hợp đồng sử dụng nhà ở.

## **2. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Tại Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà ở ký giữa ông Lưu Văn H và ông Phạm Mạnh T1, bà Bùi Hải L1 có thể hiện nội dung: "Bên A đồng ý bán và bên B đồng ý mua căn hộ số 50, nhà số B, phố N, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội với số tiền là 1.200.000.000đồng; Bên B đã trả cho bên A số tiền 1.150.000.000đồng, bên A đã nhận đủ số tiền nêu trên..."

Nhận thấy:

Về hình thức: Giấy chuyển nhượng được hai bên lập bằng văn bản có người làm chứng; giao dịch chuyển nhượng bất động sản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2014; Điều 116, khoản 2 Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự, xác định giao dịch dân sự giữa ông H và ông T1, bà L1 là vi phạm về hình thức.

Về nội dung: Đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu căn hộ số 50, nhà số B, phố N, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Bà P và ông H ký Giấy nhượng quyền sở hữu nhà, đối tượng nhượng là quyền sở hữu căn hộ; sau đó ông H chuyển nhượng cả nhà ở và đất ở cho ông T1 và bà L1. Ông T1, bà L1 đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở từ ông H nhưng ông H không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nhà đất căn hộ số E, nhà số B, phố N, phường V, quận Đ được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận đứng tên ông H để ông H có quyền định đoạt; Căn cứ Điều 116, Điều 117, 119, 122, 123, 129 Bộ luật dân sự xác nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở và nhà ở vô hiệu.

Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự buộc ông H trả ông T1, bà L1 số tiền 1.150.000.000 đồng; Buộc ông T1, bà L1 trả ông H Hợp đồng sử dụng nhà ký giữa bà P với Nhà máy chế tạo thiết bị đo điện - Bộ C1 và luyện kim để ông H trả cho bà P.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Khi xác lập giao dịch cả hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đều nhận thức được căn hộ số 50 nhà số B phố N là nhà do bà Lục Kim P thuê của Nhà nước chưa làm hồ sơ mua nhà ở và Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, như vậy cả 2 bên đều có lỗi ngang nhau nên không xem xét vấn đề bồi thường thiệt hại.

3. Án phí: Nguyên đơn và bị đơn được miễn tạm ứng án phí và án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và Điều 12 Nghị quyết 326; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí đối với yêu cầu của không được chấp nhận theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 31.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 15, Điều 16 Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước số 52-LCT/HĐNN8 ngày 07/5/1991 về hợp đồng dân sự.
- Điều 116, Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131 Bộ luật dân sự;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Khoản 1, khoản 2 Điều 24 Nghị định 88 ngày 14/11/2019;
- Điều 2 Luật người cao tuổi;
- Điều 6, Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 31.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn H đối với bà Lục Kim P.

1.1. Tuyên bố Giấy nhượng quyền sở hữu nhà ngày 1/4/1994, ký giữa bà Lục Kim P và bên mua (ông Lưu Văn H) là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lưu Văn H trả cho bà Lục Kim P Hợp đồng sử dụng nhà ở số 18HC/ĐĐ ngày 22/8/1988 ký giữa Nhà máy C điện - Bộ C1 và luyện kim và bà Lục Kim P.

Buộc bà Lục Kim P hoàn trả lại ông Lưu Văn H số tiền tương đương 09 cây vàng hàng 98% là 762.930.000đồng (bảy trăm sáu mươi hai triệu, chín trăm ba mươi nghìn đồng).

1.3 Không chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Văn H về việc yêu cầu bà Lục Kim P thực hiện ngay nghĩa vụ bàn giao căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông.

1.4 Không chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Văn H về việc bà P hỗ trợ thực hiện thủ tục để hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Mạnh T1, bà Bùi Hải L1.

2.1. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà ở giữa ông Lưu Văn H và ông Phạm Mạnh T1, bà Bùi Hải L1 ký ngày 10/3/2023 vô hiệu.

2.2. Buộc ông Lưu Văn H hoàn trả lại cho ông Phạm Mạnh T1, bà Bùi Hải L1 số tiền 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Mạnh T1, bà Bùi Hải L1 trả cho ông Lưu Văn H Hợp đồng sử dụng nhà ở số 18HC/ĐĐ ngày 22/8/1988 ký giữa Nhà máy C điện - Bộ C1 và luyện kim với bà Lục Kim P để ông H trả bà P.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Mạnh T1, bà Bùi Hải L1 yêu cầu bà Lục Kim P thực hiện ngay nghĩa vụ bàn giao căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông Lưu Văn H.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Mạnh T1, bà Bùi Hải L1 đề nghị Tòa án công nhận Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà ở giữa ông T1, bà L1 và ông Lưu Văn H và buộc ông H phải bàn giao căn hộ phòng 50, nhà số B, phố N, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông bà.

3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lục Kim P có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan quản lý nhà có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục thuê/ mua nhà theo quy định.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành thì phải chịu tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự: Ông Lưu Văn H không phải chịu án phí. Bà Lục Kim P không phải chịu án phí. Ông Phạm Mạnh T1, bà Bùi Hải L1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019128 ngày 05/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa.

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 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, 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết;

**Nơi nhận:**

- Đương sự.
- VKSND quận Đống Đa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Quản Văn Tiến**