TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN HOÀN KIẾM TP HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 33/2019/DS-ST
Ngày: 21/11/2019
Về việc: Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất số 32 ngõ T, phường G, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thu Hà -** Thẩm phán Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm

Các Hội Thẩm nhân dân: Bà **Đào Phương Mai** và Ông **Lê Hổ Bình**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Huyễn Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2018/TB-TLST ngày 03/10/2018 về "Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, thành phố Hà Nội" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 45/2019/QĐXXST-DS ngày 17/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2019/QĐST-DS ngày 04/11/2019, giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Q**. Hộ khẩu thường trú: Số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hoàng Mạnh C** và ông Đặng Văn T. Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà T, đường M, phường N, quận L, thành phố Hà Nội. (Ông C có mặt tại phiên tòa)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn 2H**. Sinh năm: 1978. CMND số 01X24315. Địa chỉ thường trú: Số 18C ngách A, phố C, tổ X, phường T, quận H, Hà Nội. (Ông 2H vắng mặt tại phiên tòa)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đoàn TL**. Sinh năm: 1987. CMND số 01X605587. Địa chỉ thường trú: Số X ngõ 260 đường C, phường Q, quận C, Hà Nội. (Bà TL vắng mặt tại phiên tòa);

2. Bà **Nguyễn Thị V**. Sinh năm 1950. HKTT: Tập thể Đại học X, phường Đ, quận T, thành phố Hà Nội. Hiện ở tại: Số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội. (Bà V có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/9/2018, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 30/9/2019 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày như sau:

Ông Q là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH GD, chức danh Chủ tịch Hội đồng thành viên. Anh Nguyễn 2H được tuyển dụng vào làm việc tại Công ty TNHH GD, lần lượt có các chức danh là Kế toán trưởng, Phó Giám đốc tài chính.

Từ năm 2014, ông Q đã nhờ anh H tiến hành việc mua nhà đất, làm các thủ tục hoàn thiện giấy tờ giúp ông, tài sản mua là căn nhà tại số X ngõ T, phường G, H, Hà Nội, chủ tài sản là ông Đ bà YY. Ông Q đã đưa tiền mặt hai lần cho anh H có hai giấy biên nhận, lần thứ nhất ngày 16/5/2015 với số tiền 4 tỷ đồng, lần thứ hai ngày 21/5/2015 với số tiền 2,5 tỷ đồng. Sau đó, có một lần ông chuyển khoản trực tiếp cho gia đình ông Đ bà YY số tiền 4 tỷ đồng theo yêu cầu của anh H. Toàn bộ số tiền mua nhà đất thực tế ông Q đã đưa cho anh H là 10,5 tỷ đồng (mười tỷ năm trăm triệu đồng).

Do mối quan hệ thân thiết nên khi thỏa thuận việc nhờ hoàn thành việc mua bán nhà đất ông Q và anh H đã không làm văn bản với nhau, nhưng sau khi đưa 6,5 tỷ đồng tiền mặt cho anh H mà sau một năm không rõ kết quả nên ông đã Q định yêu cầu anh H ký kết các văn bản và yêu cầu anh H báo cáo tình hình thực hiện việc ông nhờ tại các văn bản như sau: "*Bản cam kết ngày 06/5/2015; Văn bản thỏa thuận ngày 23/02/2018; Thông báo báo cáo tình hình nguồn vốn và sử dụng vốn của công ty và các công việc khác ngày 18/6/2018*;" có nội dung thể hiện :

"... có nghĩa vụ thay mặt tôi ký kết các hợp đồng mua bán Nhà đất và thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến Nhà đất, bao gồm: ký hợp đồng đặt cọc tiền, ký công chứng hợp đồng mua bán Nhà đất, thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;"

Ông Nguyễn 2H và Bà Đoàn TL không có bất kỳ quyền định đoạt nào đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở liên quan đến Nhà đất nói trên;

Tại bất kỳ thời điểm nào và theo yêu cầu của tôi, Ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL phải thực hiện mọi thủ tục hành chính liên quan đến việc chuyển giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với Nhà đất cho tôi. Theo đó, tôi sẽ là người trực tiếp đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất."

Ngày 12 tháng 8 năm 2015, anh Nguyễn 2H và vợ Đoàn TL đã được Sở Tài nguyên và môi trường trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956, địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội;

Cho đến tháng 7 năm 2018, theo thông tin ông biết thì vợ chồng anh 2H và chị TL làm thủ tục thuận tình ly hôn tại Tòa án, ông yêu cầu anh 2H thực

hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông theo như thỏa thuận nhưng anh 2H không thực hiện.

Vì vậy, ông buộc phải khởi kiện anh 2H, chị L đến Tòa án để buộc anh 2H chị L thực hiện thỏa thuận với ông, tuy nhiên, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết việc buộc anh 2H chị L phải trả lại ông số tiền thừa trong việc giao dịch mua bán vì ông cho rằng đây là số tiền trả công cho anh 2H, ông cũng không yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 lập 1956 do Sở Tài nguyên và môi trường trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/8/2015 cho vợ chồng Nguyễn 2H, Đoàn TL vì đây là một điều kiện trong thỏa thuận giữa ông và anh H chị L.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 lập 1956 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/8/2015 là của ông Q;

- Buộc ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL trả lại cho ông Q số tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, H, Hà Nội theo thỏa thuận đã cam kết;

- Buộc ông 2H, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, H, Hà Nội.

- Trong trường hợp, ông 2H, bà L không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội thì đề nghị tuyên cho ông quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956

Ngày 15/11/2019, người đại diện theo ủy quyền của ông Q - ông Hoàng Mạnh C có văn bản với nội dung:

Ông Nguyễn Q có vợ là bà Nguyễn Thị V, vợ chồng đã đăng ký kết hôn vào tháng 3 năm 1971 tại thị trấn PD, huyện K, tỉnh BB. Tại thời điểm ông Q nhờ anh H mua nhà, ông Q đã dùng tiền chung của vợ chồng, không có sự đóng góp của các con chung của vợ chồng, để mua tài sản là nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, thành phố Hà Nội.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải Q:

- Công nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 lập 1956 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/8/2015 là của vợ chồng ông Nguyễn Q bà Nguyễn Thị V;

- Buộc ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Q bà Nguyễn Thị V tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội theo thỏa thuận đã cam kết;

- Buộc ông H, bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội trong thời hạn X ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Trong trường hợp, ông H, bà L không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội thì đề nghị tuyên cho vợ chồng ông Nguyễn Q bà Nguyễn Thị V quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến tại một văn bản duy nhất (gửi đến Tòa án theo đường bưu điện) là "Đơn xin hoãn thời gian đến Tòa" đề ngày 21/10/2018 có nội dung như sau: Sức khỏe của anh 2H không tốt, không làm việc với Tòa án được, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Đoàn TL hiện đang mang thai và sức khỏe cũng không được tốt. Vì vậy, anh 2H đề nghị được hoãn thời gian đến Tòa như thông báo số 01/2018/TB-TA, anh sẽ thu xếp thời gian sớm nhất để đến làm việc .

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Đoàn TL có ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2019 có nội dung như sau: Chị đã nhận được các văn bản của Tòa án nhưng do điều kiện mang thai, mới sinh con nên chị không gửi văn bản ý kiến, không đến Tòa được.

Chị L xác nhận ngày 27/7/2018, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã ra Quyết định thuận tình ly hôn và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa chị và anh Nguyễn 2H, nội dung Quyết định công nhận về tài sản chung do anh chị tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa giải Quyết, anh chị không có công nợ chung.

Chị L xác nhận tài sản nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 lập 1956 do Sở Tài nguyên và môi trường trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/8/2015 cho Nguyễn 2H và Đoàn TL không phải là tài sản chung của vợ chồng chị, số tiền mua nhà đất không phải tiền của chị cũng như không phải tiền của anh H. Khoảng tháng 5 năm 2015, khi đó chị và anh H vẫn còn quan hệ vợ chồng, anh chị đã cùng nhau ký làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội, lúc đó anh H có giải thích với chị vợ chồng làm ký thủ tục làm hồ sơ nhà đất giúp bác Nguyễn Q, Giám đốc Công ty TNHH GD.

Chị L xác nhận hiện nay chị không giữ bản gốc "giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội".

Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật, nếu chị phải đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội cho ông Nguyễn Q thì chị đồng ý.

Chị đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án giải quyết vụ án vì lý do cá nhân.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị V có ý kiến tại bản tự khai ngày 15/11/2019 có nội dung như sau:

Bà V và ông Nguyễn Q kết hôn vào tháng 3 năm 1971 tại thị trấn PD, huyện K, tỉnh BB, có đăng ký kết hôn nhưng do chiến tranh nên giấy chứng nhận kết hôn bản gốc đã bị cháy.

Bà V được chồng - ông Nguyễn Q thông báo về việc Tòa án chuẩn bị xét xử vụ án đòi tài sản nhà đất đối với anh Nguyễn 2H. Anh Nguyễn 2H là cháu họ đồng thời là nhân viên của ông Q làm việc tại Công ty TNHH GD. Bà V xác định số tiền ông Q đưa cho anh H để nhờ mua nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội, chủ sở hữu là ông Đ, bà YY là tiền chung của vợ chồng. Bà V khẳng định số tiền đưa cho anh H mua nhà không có công sức, đóng góp của các con chung của vợ chồng ông bà.

Bà V đồng ý yêu cầu khởi kiện của chồng - ông Q đề nghị Tòa án giải quyết công nhận tài sản nhà đất X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội là của vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị Hồng V, buộc anh Nguyễn 2H và chị Đoàn Thị TL tiến hành thủ tục chuyển nhượng sổ đỏ sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị Hồng V.

Bà V từ chối tham gia tố tụng và ủy quyền cho ông Nguyễn Q giải quyết vụ án. Các ý kiến, quan điểm của ông Q thông qua người đại diện theo ủy quyền của ông Q tại Tòa án là ý kiến của bà.

***Tại phiên tòa hôm nay**:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị HĐXX:

- Công nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 lập 1956 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/8/2015 là của vợ chồng ông Nguyễn Q bà Nguyễn Thị V;

- Buộc ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Q bà Nguyễn Thị V tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội theo thỏa thuận đã cam kết;

- Buộc ông 2H, bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội trong thời hạn X ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Trong trường hợp, ông H, bà L không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội thì đề nghị tuyên cho vợ chồng ông Nguyễn Q bà Nguyễn Thị Hồng V quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn ông Q đồng ý việc nhận sự ủy quyền của vợ là bà Nguyễn Thị Hồng V.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị V trình bày: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận sự ủy quyền của bà thông qua ông Nguyễn Q.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thụ lý vụ án, tống đạt văn bản tố tụng cho đương sự, tiến hành hòa giải, thu thập chứng cứ và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên, về việc đưa vụ án ra xét xử đã vi phạm thời hạn theo quy định.

Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị V: đề nghị HĐXX bổ sung bà Nguyễn Thị Hồng V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù bà V đã từ chối tham gia tố tụng và ủy quyền cho chồng là ông Nguyễn Q thực hiện quyền nghĩa vụ của bà theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án đến khi phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã chấp hành pháp luật theo các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau phần tranh luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật trong vụ án:

Tranh chấp trong vụ việc xảy ra giữa hai cá nhân, yêu cầu khởi kiện đòi tài sản nhà đất tại quận Hoàn Kiếm, đây là quan hệ tranh chấp quyền sở hữu nhà đất, căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý và giải quyết vụ án về "Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, thành phố Hà Nội" là đúng thẩm quyền.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu trong hồ sơ cho thấy bị đơn có nhận được văn bản tố tụng của Tòa án, Công an phường Tương Mai cung cấp thông tin anh Nguyễn 2H không ăn ở sinh hoạt thường xuyên tại số X ngách Y phố XXX, tổ 51, phường T, quận H, Hà Nội. Đây là trường hợp bị đơn cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án tiếp tục tiến hành giải quyết vụ án.

Ngày 04/11/2019, tại phiên tòa có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ngày 21/11/2019, Tòa án mở lại phiên tòa giải quyết vụ án theo Điều 227 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015;

[2.2]. Việc tính tạm ứng án phí về tranh chấp quyền sở hữu nhà đất giữa hai bên được xác định ngay khi thụ lý vụ án nên khi nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, Tòa án đã không yêu cầu nguyên đơn nộp bổ sung tạm ứng án phí là theo đúng quy định của pháp luật.

[2.3]. Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị V: HĐXX xác định bổ sung bà Nguyễn Thị V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù bà V đã từ chối tham gia tố tụng và ủy quyền cho chồng là ông Nguyễn Q thực hiện quyền nghĩa vụ của bà theo quy định của pháp luật để việc giải quyết vụ án được triệt để. Việc bổ sung bà V tham gia tố tụng tại phiên tòa không làm thay đổi, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp cũng như nghĩa vụ của các đương sự nên HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị HĐXX:

+ bổ sung quyền lợi của bà Nguyễn Thị V;

+ buộc ông Nguyễn 2H, bà Đoàn TL trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội.

Yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận và HĐXX tiếp tục xét xử vụ án.

[3].**Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn**:

[3.1]. Theo trình bày của nguyên đơn, giao dịch dân sự giữa ông Q và ông H, HĐXX nhận thấy về mặt pháp luật đây là một thoả thuận dịch vụ, ông Q và ông H đã cùng thoả thuận một dịch vụ theo đó ông H mua hộ cho ông Q một tài sản là nhà đất có địa chỉ tại số X ngõ T, quận H, thành phố Hà Nội *(đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận cho ông Đ và bà YY*), làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, sau đó thực hiện thủ tục bàn giao lại tài sản nhà đất đã có giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông Q.

[3.1.1]. Xét thấy, thoả thuận dịch vụ giữa hai bên là một công việc có thể thực hiện được, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đương sự là người đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mặc dù giữa hai bên

không lập hợp đồng dịch vụ bằng văn bản ngay ban đầu mà chỉ thoả thuận miệng, sau đó hai bên đã ký kết các văn bản gồm "*Bản cam kết ngày 06/5/2015; Văn bản thỏa thuận ngày 23/02/2018; Thông báo báo cáo tình hình nguồn vốn và sử dụng vốn của công ty và các công việc khác ngày 18/6/2018*;" có nội dung thể hiện về nội dung thỏa thuận như trên.

[3.1.2]. Kết luận giám định số 4623/KLGĐ-PC09(DD4) ngày 23/7/2019 đã kết luận "*chữ ký, chữ viết dòng họ tên Nguyễn 2H dưới chữ ký trên các mẫu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A3) với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn 2H trên các mẫu so sánh (ký hiệu từ M1 đến M8) là chữ do cùng một người ký và viết ra".*

[3.1.3]. Có căn cứ giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Q và ông Nguyễn 2H là có thật, hình thức thoả thuận, nội dung thoả thuận giữa hai bên không thuộc các trường hợp vô hiệu của giao dịch dân sự.

[3.2]. Việc thực hiện thỏa thuận dịch vụ giữa ông Q và ông H là một loại dịch vụ đặc biệt vì buộc phải có sự đồng thuận của vợ ông H là bà Đoàn TL (*ngày 27/7/2018, bà L và ông H mới thuận tình ly hôn*). Trong quá trình giải quyết vụ án bà Đoàn TL xác nhận bản thân đã biết việc thỏa thuận thực hiện công việc do chồng là ông Nguyễn 2H làm giúp ông Q, giám đốc Công ty TNHH GD. Bà L đã đồng ý cũng chồng ký kết các thủ tục chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng ông Đ, bà YY vào ngày 12/5/2015 tại Văn phòng công chứng Trần Thiết, thành phố Hà Nội.

[3.3]. Hai bên đã không có điều khoản thỏa thuận về trả tiền dịch vụ, tuy nhiên trong trường hợp nếu không có thỏa thuận về giá dịch vụ, phương pháp xác định giá dịch vụ và không có bất kỳ chỉ dẫn nào khác về giá dịch vụ thì giá dịch vụ được xác định căn cứ vào giá thị trường của dịch vụ cùng loại tại thời điểm và địa điểm giao kết hợp đồng.

[3.3.1]. Xét thấy quá trình thực hiện dịch vụ, ông Q đã chuyển cho ông H số tiền mua nhà gồm: đưa tiền mặt hai lần cho anh 2H có hai giấy biên nhận, lần thứ nhất ngày 16/5/2015 với số tiền 4 tỷ đồng, lần thứ hai ngày 21/5/2015 với số tiền 2,5 tỷ đồng. Sau đó, ngày14/5/2015, theo yêu cầu của anh 2H, ông Q chuyển khoản trực tiếp cho gia đình ông Đ bà YY số tiền 4 tỷ đồng từ Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam có số tài khoản 00410002xxxxxx đến tài khoản của ông Đ tại Ngân hàng Bắc Á, chi nhánh Cát Linh số tài khoản là 171001060xxxxxx. Toàn bộ số tiền mua nhà đất thực tế ông Q đã đưa cho ông 2H là 10,5 tỷ đồng (mười tỷ năm trăm triệu đồng).

[3.3.2]. Các tài liệu trong hồ sơ chuyển nhượng nhà đất số X ngõ T, quận H, thành phố Hà Nội được Sở Tài nguyên & môi trường thành phố Hà Nội cung cấp cho thấy người chuyển nhượng là ông Đ bà YY và người nhận chuyển nhượng anh Nguyễn 2H, chị Đoàn TL đã thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 2,2 tỷ đồng, ngoài ra còn có tiền thuế thu nhập cá nhân 44 triệu đồng, lệ phí trước bạ 11 triệu đồng, phí công chứng 1,720,000 đồng.

[3.3.3]. Như vậy số tiền chênh lệnh giữa việc thực hiện mua bán và số tiền thực tế do ông Q chuyển cho anh H khoảng 8,2 tỷ đồng.

Số tiền này ông Q không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh 2H phải trả lại cho ông. Bà TL cũng không có yêu cầu ông Q phải trả phí dịch vụ việc đã cùng ông H thực hiện công việc dịch vụ. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Q cho rằng số tiền chênh lệnh này coi như là tiền công do ông Q đã trả cho ông Nguyễn 2H, chị Đoàn TL.

[3.3.4]. Ngày 12 tháng 8 năm 2015, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956 cho ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL, cho thấy công việc thực hiện giữa ông H và ông Q đã đạt được ¾ kết quả theo thỏa thuận giữa hai bên, tương ứng với điều khoản đã ký kết "*Bên B có nghĩa vụ đứng tên thay cho bên A để các hợp đồng mua bán căn nhà trên (Bao gồm: ký hợp đồng đặt cọc tiền, ký công chứng hợp đồng mua bán nhà ở, làm các thủ tục về sổ đỏ*)" tại Bản cam kết ngày 06/5/2019, "*Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày hai bên ký kết văn bản thỏa thuận này, ông Nguyễn 2H phải hoàn thành các công việc đã nhận và bàn giao nhà (Chìa khóa, sổ đỏ căn nhà nói trên) thành công cho ông Nguyễn Q*" tại Văn bản thỏa thuận ngày 23/02/2018.

[3.4]. Xét tài sản nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, thành phố Hà Nội (*đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956 vào ngày 12 tháng 8 năm 2015 cho ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL*) là tài sản thuộc quyền sở hữu của ai:

[3.4.1]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã không đến Tòa, chỉ có gửi một văn bản đề nghị hoãn thời gian theo nội dung thông báo số 01/2018/TB-TA với một trong các lý do là chị L đang chuẩn bị sinh con, nội dung văn bản này của bị đơn đã được bà Đoàn TL xác nhận trong biên bản ghi lời khai của Tòa án. Tòa án đã nhiều lần tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn đã không đến Tòa, bị đơn đã tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

[3.4.2]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Đoàn TL xác nhận nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và môi trường trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956 vào ngày 12 tháng 8 năm 2015 cho ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL không phải là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng của ông Nguyễn 2H, bà Đoàn TL., số tiền mua tài sản nhà đất không phải là tiền riêng của ông Nguyễn 2H".

[3.4.3]. Ông Đ và bà YY là chủ sở hữu nhà đất tại X ngõ T xác nhận việc đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn 2H, bà Đoàn TL, xác nhận không

còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến nhà đất tại X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội.

[3.4.4]. Ông Nguyễn Q và ông Nguyễn 2H đã thỏa thuận:

+ "*Bên B cam kết: Việc đứng tên để mua căn nhà trên là do tự nguyện của Bên A và bên B để bên A được thuận tiện trong việc mua căn hộ nói trên. Bên B hoàn toàn không tranh chấp, không có quyền định đoạt gì về việc sở hữu căn nhà trên vì: Toàn bộ chi phí để mua căn nhà nói trên do bên A bỏ ra. Bên B cam kết: Bất kỳ tại thời điểm nào mà bên A yêu cầu sang tên căn nhà trên cho bên A thì bên B thực hiện ngay mọi thủ tục để sang tên căn nhà trên cho bên A*" tại Bản cam kết ngày 06/5/2019;

+ "*Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày hai bên ký kết văn bản thỏa thuận này, ông Nguyễn 2H phải hoàn thành các công việc đã nhận và bàn giao nhà (Chìa khóa, sổ đỏ căn nhà nói trên) thành công cho ông Nguyễn Q*" tại Văn bản thỏa thuận ngày 23/02/2018.

Các tài liệu khác cho thấy ông 2H đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận nên ông 2H đã tự viết cam kết hứa hẹn thực hiện tại văn bản "Thông báo ngày 18/6/2018 do Công ty TNHH GD phát hành" gồm: *"Xin cam kết trong thời gian 2 tuần lễ để hoàn thành" "Ngày 02/7/2018, tôi xin gia hạn và cam kết lần cuối cùng tất cả mọi cồn việc đã nêu ở trên hoàn thành trước ngày 06/06 âm lịch tức trước 19/7 dương lịch. Kính mong Chủ tịch tạo điều kiện. Tôi xin chịu trách Đệm trước pháp luật về cam kết này"*.

[3.4.5]. Với việc bị đơn, ông Nguyễn 2H hứa hẹn hoàn thiện thủ tục sang tên cho ông Q cho thấy ông 2H vẫn đang cầm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956 do Sở Tài nguyên & môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL vào ngày 12/8/2015, phù hợp với lời khai của ông Q và bà L về việc ông Q, bà L không cầm giữ văn bản này.

[3.4.6]. Nguyên đơn - ông Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà V cùng xác nhận số tiền đưa cho ông H để thực hiện việc mua nhà, làm thủ tục nhà đất là tiền chung của vợ chồng, nhà đất số X ngõ T đã được anh H chị L hoàn thành thủ tục theo thỏa thuận là tài sản chung của vợ chồng.

[3.4.7]. HĐXX nhận thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất là thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 lập 1956, địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội, là của vợ chồng ông Nguyễn Q bà Nguyễn Thị V;

[3.4.7]. Việc buộc các đương sự thực hiện thỏa thuận đã giao kết để đảm bảo quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị V trong một thời hạn nhất định khi bản án có hiệu lực pháp luật là đảm bảo cho chủ sở hữu thực hiện quyền năng chiếm hữu, sử dụng và định đoạt theo đúng quy định của pháp luật.

[3.4.8]. Theo quy định của pháp luật (khoản 3 Điều 100 và Điều 106 của Luật Đất Đai) Sở Tài nguyên & môi trường thành phố Hà Nội thực hiện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956 (*cấp lại từ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105315009 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 18/11/1999*) do Sở Tài nguyên & môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL cấp vào ngày 12/8/2015 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị V theo quy định.

[5]. **Về án phí**:

[5.1]. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận H.

[5.2]. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

- Khoản 2 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 206, 235, 513, 514, 515, 519 của Bộ Luật Dân sự;

- Khoản 3 Điều 100, Điều 106 của Luật Đất đai;

- Điều 11 của Nghị Q số 01/2019/NQ-HĐTPTANDTC ngày 11/01/2019;

- Điều 26 của Nghị Q số X6/2016/UBNVQH14 ngày X tháng 12 năm 2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông Nguyễn Q đối với bị đơn - ông Nguyễn 2H;

1.1. Công nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 lập 1956 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/8/2015 là của ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị V;

1.2. Buộc ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL trả lại cho ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị V tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội theo thỏa thuận đã cam kết;

1.3. Buộc ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội.

1.4. Trong trường hợp, ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL không tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số X ngõ T, phường G, quận H, Hà Nội thì ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị V có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956 theo quy định của pháp luật.

2. Kiến nghị đến Sở Tài nguyên & môi trường thành phố Hà Nội tiến hành thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 574717 đối với thửa đất số 1473/1F, tờ bản đồ số C26 Lập 1956 (*cấp lại từ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105315009 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 18/11/1999*) do Sở Tài nguyên & môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn 2H và bà Đoàn TL cấp vào ngày 12/8/2015 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị V theo quy định.

3. Án phí:

3.1. Ông Nguyễn Q được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự là 52.283.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/0002609 ngày 01/10/2018.

3.2. Ông Nguyễn 2H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 76.000.000 (Bảy mươi sáu triệu đồng) đồng.

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, có mặt anh C, bà V, vắng mặt ông H, bà L.

Ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị V có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn 2H, bà Đoàn TL có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. *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 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 quận Hoàn Kiếm;
- Chi Cục Thi hành án DS quận Hoàn Kiếm;
- Tòa án NDTP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

NGUYỄN THU HÀ