TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY PHONG
TỈNH BÌNH THUẬN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập –Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **30**/2022/DS-ST
Ngày: 29/11/2022
V/v "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ở"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHONG,TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lý Văn Lấy

Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phạm Hồng Sơn

2/ Bà Trần Thị Hà

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: ông Văn Hồng Lễ, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong

-Đại diện Viện kiểm sát huyện Tuy Phong tham gia phiên tòa: Ông Lâm Đa Cha - Kiểm sát viên

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2022/QĐST-DS, ngày 05/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2022/QĐ-HPT ngày 20/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông **Nguyễn Viết N**, sinh năm 1960, bà **Phan Thị T**, sinh năm 1965; Địa chỉ: tổ 3, số 153B, đường Bạch Đằng, thị trấn R2, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận;

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1944; Địa chỉ: số 28B đường Bạch Đằng, dân phố 28, thị trấn R2, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận;

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

1/ Bà Đặng Thị T2, sinh năm 1961; Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn R2, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận

2/ Ông Đặng Minh H , sinh năm 1963; Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn R2, huyện T3, tỉnh Bình Thuận

3/ Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1967; Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn R2, huyện T3, tỉnh Bình Thuận;

4/ Bà Đặng Thị K, sinh năm 1968; Địa chỉ: thôn L, xã R, huyện B, tỉnh Bình Thuận;

5/ Ông Đặng Minh H, sinh năm 1971; Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn R2, huyện T3, tỉnh Bình Thuận

6/ Ông Đặng Minh H1, sinh năm 1972; Địa chỉ: khu phố P, thị trấn R2, huyện T3, tỉnh Bình Thuận

7/ Ông Đặng Minh H2, sinh năm 1974; Địa chỉ: xã P1, huyện T3, tỉnh Bình Thuận;

8/ Ông Đặng Minh H3, sinh năm 1975; Địa chỉ: khu phố P2, thị trấn R2, huyện T3, tỉnh Bình Thuận;

9/ Ông Đặng Minh H4, sinh năm 1977; Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn R2, huyện T3, tỉnh Bình Thuận;

10/ Ông Đặng Thị Minh H5, sinh năm 1979; Địa chỉ: khu phố G, thị trấn R2, huyện T3, tỉnh Bình Thuận;

(có mặt nguyên đơn, còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 17/02/2022 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 19 tháng 3 năm 2008 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Đặng Văn H6 01 căn nhà có diện tích ngang 4m, dài 15,8m tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460202, tọa lạc tại số 152C hẽm Bạch Đằng, thị trấn R2, huyện T3, với giá 80.000.000đồng, lúc mua bán thì ông bà có làm giấy xác nhận và lúc này giấy chứng nhận còn thế chấp tại Ngân hàng. Đến ngày 12/10/2014 Cơ quan thi hành án mời Ngân hàng và vợ chồng bà T1 đến xử lý nợ do vợ chồng bà T1 không có tiền nên vợ chồng ông bà có cho tiền mượn để chuộc giấy chứng nhận, sau khi chuộc sổ thì thi hành án giao giấy chứng nhận cho vợ chồng ông bà để sau này đi làm thủ tục sang tên nhưng do còn chú tâm làm ăn nên đến nay vợ chồng ông bà chưa làm thủ tục sang tên để đến bây giờ, nay vợ chồng ông bà cần làm thủ tục sang sổ thì ông H6 chồng bà T1 mất. Vì vậy, ông bà mới nhờ các con bà T1 ký sang nhượng cho vợ chồng ông bà nhưng họ không đồng ý, họ đưa ra lý do khi mua tại sao không kêu họ ký nay lại kêu họ ký, họ còn cho rằng không liên quan gì đến họ.

Nguyên vọng của vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà căn nhà có diện tích ngang 4m, dài 15,8m tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460202 giữa vợ chồng tôi với vợ chồng bà T1. Vì việc mua bán giữa vợ chồng tôi với vợ chồng bà T1 đã hoàn thành từ năm 2008, tôi đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà T1 và vợ chồng đã nhận căn nhà, việc mua bán các con bà T1 ai cũng biết, sau khi mua thấy nhà đã xuống cấp nên vợ chồng tôi đã đập nhà sang mặt bằng, việc này bà T1 và các con bà đều biết không ai phản đối gì cả.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 26/8/2022: Vào năm nào bà không rõ, chồng bà ông Đặng Văn H6 có ký bán nhà đất ở khu phố Giang Hải 2, thị trấn Ccho vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N, việc mua bán đã hơn chục năm nay, ông H6 rồi thì thôi, bài không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T3 phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, 147, khoản 2 điều 227, khoản Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 650, khoản 1, 2 Điều 651 và Điều 652 Bộ Luật dân sự; điểm a khoản 7 Điều 27 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 của Tòa án. Đề nghị HĐXX tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N đối với bà Nguyễn Thị T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N với bà Nguyễn Thị T1 có hiệu lực.

Giao cho vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N được sở hữu và quản lý, sử dụng căn nhà mái lợp tôn, tường xây gạch, nền xi măng, diện tích 63,20m² tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460202 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Đặng Văn H6, bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2003.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác con bà T1 vắng mặt và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tuy nhiên, xét thấy lời khai của bị đơn đã có trong hồ sơ vụ án và người tham gia tố tụng khác vắng mặt không có lý do và việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp cũng như không làm thay đổi bản chất vụ việc. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự mở phiên tòa xét xử vắng mặt họ theo thủ tục chung.

Trong quá trình xác minh thu thập chứng cứ nguyên đơn xác nhận có nhận chuyển nhượng nhà ở tại khu phố Giang Hải của vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, bị đơn bà T1 có xác nhận chồng bà là ông Đặng Văn H6 có chuyển nhượng căn nhà cho vợ chồng bà T, bà biết nhưng không có ý kiến gì. Chứng tỏ, đây là việc kiện "yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở" là quan hệ pháp luật thuộc trường hợp tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự được điều chỉnh bởi pháp luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nguồn gốc và cơ sở xác lập tài sản tranh chấp:

Căn nhà có diện tích ngang 4m, dài 15,8m tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460202, tọa lạc tại số 152C hẽm Bạch Đằng, thị trấn R2, huyện T3 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp mang tên bà Nguyễn Thị T1 và ông Đặng Văn H6 nên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà T1, ông H6

[3] Xét yêu cầu của đương sự : Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng

nhà ở giữa ông bà với vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Đặng Văn H6 đối với căn nhà có diện tích (ngang 4m, dài 15,8m) tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460202, tọa lạc tại số 152C hẽm Bạch Đằng, thị trấn R2, huyện T3 cấp cho vợ chồng bà T1, ông H6.

Tại Tòa ông N, bà T có xuất trình giấy nhận tiền đề ngày 19/3/2008 và biên bản giải quyết thi hành ngày 20/10/2011, ông bà cho rằng sau khi mua ông bà đã nhận nhà từ năm 2008 và ông bà đã đập nhà cũ sửa chữa và xây dựng lại làm kho chứa đồ, phía bị đơn biết không phản ứng gì và hiện ông bà còn đang giữ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của vợ chồng bà T1 từ năm 2011. Bà T1 khai bà không đứng ra bán căn nhà cho vợ chồng bà T, việc bán nhà là do ông chồng bà (ông H6) đứng ra bán từ lâu, tuy nhiên bà vẫn biết rõ điều này, bà không có ý kiến gì từ khi bà biết việc này và đã thể hiện rõ tại biên bản ghi lời khai của bà.

Xét thấy, nguyên đơn đưa chứng cứ chứng minh ông bà có nhận chuyển nhượng căn nhà của vợ chồng bà T1 là có cơ sở. Bởi nếu không có việc mua bán nhà tại sao lại có việc bà T, ông N giữ giấy chứng nhận của bà T1 được và ông N, bà T nhận nhà và sửa sang lại, cả gia đình bà T1 đều biết không nhưng không ai có ý kiến gì cả. Vì sau khi hoàn tất việc sang nhượng thì vợ chồng bà T1 đã giao nhà và giao giấy chứng nhận cho vợ chồng bà T cất giữ để làm thủ sang tên từ năm 2011 đến nay đã gần 14 năm tính từ ngày giao dịch, cụ thể tại biên bản giải quyết việc thi hành án có thể hiện rõ ràng. Sau khi mua vợ chồng bà T đã sửa chữa lại căn nhà và quản lý, sử dụng từ đó đến nay không ai ngăn cản hay phản đối gì, sau khi chồng bà T1 ông H6 mất thì các con bà T1 cũng không ai tranh chấp dành quyền lời từ ông H6. Đến khi Tòa án thụ lý vụ việc cũng vậy bà T1 và các con bà T1 đều biết bà T, ông N khởi kiện ra Tòa yêu cầu công nhận hợp đồng và đồng thời Tòa án có tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho họ để họ thực hiện quyền của mình đối với người khởi kiện nhưng họ không ai có phản hồi hay có đơn yêu cầu phản tố hay phản bác gì đối với yêu cầu của bà T và ông N.

Chứng tỏ, họ đã thừa nhận có việc mua bán cho nên không có ai yêu cầu gì. Mặc dù đến thời điểm khởi kiện có phát sinh thừa kế nghĩa vụ đối với các con bà T1, ông H6 nhưng việc mua bán giữa vợ chồng bà T với vợ chồng bà T1 đã hoàn thành từ trước. Ông H6 và bà T1 là người được quyền định đoạt khối tài sản này cho nên việc ông bà chuyển nhượng nhà cho vợ chồng bà T là đúng không liên quan gì các con ông H6, tức việc mua bán đã hoàn thành từ lúc ông H6 còn sống.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T3 về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở. Xét thấy, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, đủ cơ sở khẳng định vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa ông bà với vợ chồng bà Nguyễn Thị T1 là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N với vợ chồng bà Nguyễn Thị T1 đối với căn nhà mái lợp tôn, tường xây gạch, nền xi măng, diện tích 63,20m² tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460202 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Đặng Văn H6, bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2003 là có hiệu lực.

[4] Về phần án phí: Căn cứ vào Điều 27 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 của Tòa án. Bị đơn phải chịu án phí DSST. Do bà Nguyễn Thị T1 là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bà T1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng: khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 650, 651 và Điều 652 Bộ Luật dân sự; điểm a khoản 7 Điều 27 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 của Tòa án.

[2] Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N đối với bà Nguyễn Thị T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N với bà Nguyễn Thị T1 là có hiệu lực.

Giao cho vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N được sở hữu và quản lý, sử dụng căn nhà mái lợp tôn, tường xây gạch, nền xi măng, diện tích 63,20m² tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460202 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Đặng Văn H6, bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2003.

Vợ chồng bà Phan Thị T, ông Nguyễn Viết N tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà theo quyết định của Tòa án.

[3] Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị T1.

Hoàn trả cho bà Phan Thị T và ông Nguyễn Viết N số tiền **300.000đ** (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003451 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T3.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết công khai hoặc tống đạt bản án.

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

Nơi nhận:
- VKSND (tỉnh+huyện);
- Tòa án ND tỉnh;
- Các đương sự;
- THA huyện;
- Lưu HS.

Lý Văn Lấy