TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày: 07/3/2023.
"Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Quách Thị Phương Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Tân, bà Nguyễn Thị Thùy Liễu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Dũng- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương*, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*: Bà Đỗ Vân Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2022/TLST-DS ngày 25/10/2022 về tranh chấp giao dịch chuyển nhượng nhà đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXXST-DS ngày 16/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2023/QĐST-DS ngày 15/02/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Kiêm H**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 27/99 N, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương.

- Người làm chứng: Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 6/99 Nguyễn Lương Bằng, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Tại phiên tòa có mặt ông H, bà T; vắng mặt ông B, ông Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc với Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Kiêm H trình bày: Trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, ông Nguyễn Văn B đồng ý chuyển nhượng cho ông diện tích 31,5m2 đất ở thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37 và ngôi nhà cấp 4 trên đất, địa chỉ nhà đất: số 35/99 Nguyễn Lương Bằng, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương với giá 270.000.000đ. Ông đã thanh toán tổng số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho ông B là 250.000.000đ *(ngày 21/8/2009 thanh toán 150.000.000đ; ngày 13/9/2009 thanh toán 20.000.000đ; ngày 08/12/2009 thanh toán 80.000.000đ)*. Hai bên thỏa thuận sau khi làm xong thủ tục sang tên chủ sở hữu nhà đất và ông B bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(viết tắt: GCN QSDĐ)* cho ông thì ông sẽ thanh toán cho ông B số tiền 20.000.000đ còn lại.

Việc chuyển nhượng nhà đất được lập thành văn bản với tiêu đề "Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà" ngày 21/8/2009 có chữ ký xác nhận của hai bên và có sự chứng kiến của ông Phạm Văn Q. Mỗi lần nhận tiền chuyển nhượng nhà đất, ông B đều ký nhận vào mặt sau "Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà". Ngày 08/12/2009, ông B bàn giao nhà đất cho ông trực tiếp quản lý, sử dụng. Việc bàn giao nhà đất được lập thành văn bản với tiêu đề "Biên bản bàn giao nhà" có xác nhận của hai bên và những người làm chứng là ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị T. Ông trực tiếp sinh sống tại nhà đất này đến năm 2011 thì về quê sinh sống. Sau đó ông tiến hành sửa chữa, cải tạo ngôi nhà ba lần và cho nhiều người khác thuê lại nhà đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông B chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ nhưng ông B đã được công nhận quyền sở hữu nhà đất tại Bản án số 09/2008/HNGĐ-PT ngày 16/4/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Ngày 14/4/2017, ông B được UBND thành phố Hải Dương cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở đối với phần nhà đất đã chuyển nhượng cho ông với diện tích đất ở là 30,1m2, diện tích nhà là 30,1m2. Ông nhiều lần yêu cầu ông B cùng đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chủ sở hữu nhà đất nhưng ông B đều lấy các lý do khác nhau để trì hoãn.

Số tiền 250.000.000đ đã thanh toán cho ông B là tài sản chung của ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị T nên nhà đất ông nhận chuyển nhượng của ông B cũng là tài sản chung của vợ chồng ông. Do chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà đất nên vợ chồng ông không thể thực hiện được các quyền của chủ sở hữu tài sản. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà đất được xác lập giữa ông và ông Nguyễn Văn B; công nhận vợ chồng ông có quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp đối với 30,1m2 đất ở thuộc thửa đất số 293 tờ bản đồ số 37 và ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên đất; địa chỉ nhà đất: số 35/99 Nguyễn Lương Bằng, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Tại bản tự khai và quá trình làm việc với Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày thống nhất với nguyên đơn về nguồn gốc, diễn biến việc nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số 293 tờ bản đồ số 37, địa chỉ nhà đất: số 35/99 Nguyễn Lương Bằng, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Ông H là người trực tiếp gặp gỡ, thỏa thuận với ông B về việc mua bán nhà đất; trực tiếp thanh toán tiền mua nhà đất cho ông B. Tuy nhiên việc mua nhà đất đã được vợ chồng bà thống nhất và nguồn tiền mua nhà đất là tài sản chung vợ chồng. Vì vậy nhà đất đã mua của ông B cũng là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người làm chứng là ông Phạm Văn Q trình bày: Ông H, ông B thỏa thuận và viết giấy tờ mua bán, bàn giao nhà đất tại nhà ông nên ông trực tiếp chứng kiến sự việc và biết ông B bán cho ông H phần nhà đất ông B được chia khi vợ chồng ly hôn có diện tích 31,5m2 tại số 35/99 Nguyễn Lương Bằng *(nay là ngõ 30 Đỗ Ngọc Du)*, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương với giá 270.000.000đ. Ông không trực tiếp chứng kiến việc giao nhận tiền mua bán nhà đất nhưng tại thời điểm ông B bàn giao nhà đất cho ông H vào cuối năm 2009 thì các bên đều xác nhận ông H đã thanh toán cho ông B 250.000.000đ và ông H sẽ thanh toán 20.000.000đ còn lại khi ông B làm xong giấy tờ nhà đất đứng tên ông H. Sau khi bàn giao nhà đất cho ông H thì ông B thuê nhà đất số 27/99 Nguyễn Lương Bằng để ở và dậy học tiếng Đức đến khoảng năm 2017- 2018 thì chuyển đi ở nơi khác. Ông không nhớ ông H có trực tiếp sinh sống tại nhà đất đã mua của ông B thời gian nào không nhưng sau đó ông H có sửa chữa, nâng nền nhà khoảng ba lần rồi cho nhiều người khác thuê lại nhà đất này. Gia đình ông cũng thuê nhà đất này của ông H một thời gian ngắn.

Qua xác minh*, đại diện khu dân cư số 11 và UBND phường Phạm Ngũ Lão phản ánh*: Nhà đất tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc là thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37 tại số 35/99 Nguyễn Lương Bằng, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương là tài sản chung của ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Thoan. Năm 2008, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương phân chia cho ông B ½ nhà đất về phía giáp ngõ 30 Đỗ Ngọc Du; phân chia cho bà Thoan ½ nhà đất còn lại về phía giáp ngõ 99 Nguyễn Lương Bằng. Ngày 14/4/2017, ông B được UBND thành phố Hải Dương cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở đối với phần nhà đất được chia gồm 30,1m2 đất ở, trên đất đất có nhà cấp 4 diện tích 30,1m2 thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: số 35/99 Nguyễn Lương Bằng *(nay là ngõ 30 Đỗ Ngọc Du; chưa có số nhà)*, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. UBND phường Phạm Ngũ Lão không chứng thực tài liệu nào có nội dung ông B chuyển nhượng nhà đất cho người khác nhưng một số người dân sinh sống tại ngõ 99 Nguyễn Lương Bằng phản

ánh ông B đã bán nhà đất nói trên cho ông Nguyễn Kiêm H. Thực tế ông H có tiến hành sửa chữa và trực tiếp sinh sống tại nhà đất nói trên một thời gian ngắn rồi cho người khác thuê lại nhà đất; ông B thuê nhà số 27/99 Nguyễn Lương Bằng sinh sống đến năm 2019 thì chuyển đi nơi khác.

Quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, Toà án nhiều lần triệu tập bị đơn là ông Nguyễn Văn B nhưng ông B đều vắng mặt và không gửi cho Tòa án văn bản ghi quan điểm về các nội dung liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa: Ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông H và bà T nhất trí thanh toán trả ông B số tiền 20.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân theo và chấp hành đúng; bị đơn chưa chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng pháp luật và chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông H và ông B. Công nhận ông H và bà T có quyền sử dụng hợp pháp nhà đất thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 37 tại số 35/99 Nguyễn Lương Bằng *(nay là ngõ 30 Đỗ Ngọc Du)*, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Chấp nhận sự tự nguyện của ông H, bà T thanh toán trả ông B số tiền 20.000.000đ. Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, bà T. Buộc ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về tố tụng*: Bị đơn là ông Nguyễn Kiêm H đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] *Về nguồn gốc, diện tích, vị trí, địa chỉ nhà đất tranh chấp*: Căn cứ các tài liệu đã thu thập được, có cơ sở xác định: Ông Nguyễn Văn B được xác lập quyền sử dụng 31,5m2 đất ở thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37 tại số 35/99 Nguyễn Lương Bằng, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương và quyền sở hữu 31,02m2 nhà cấp 4 trên đất theo Bản án số 09/2008/HNGĐ-PT ngày 16/4/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Ngày 14/4/2017, ông B được UBND thành phố Hải Dương cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 130628, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-00126 đối với 30,1m2 đất ở thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 37 tại số 35/99 Nguyễn Lương Bằng, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương và 30,1m2 nhà cấp 4 trên đất. Ngày 16/01/2023, Tòa án

tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích thửa đất tranh chấp là 30,1m2 và diện tích nhà trên đất là 30,1m2, địa chỉ nhà đất hiện nay là ngõ 30 Đỗ Ngọc Du *(chưa có số nhà)*, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào diện tích hiện trạng để giải quyết vụ án.

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

[3.1] Trình bày của ông Nguyễn Kiêm H, bà Nguyễn Thị T phù hợp với trình bày của người làm chứng là ông Phạm Văn Q, phản ánh của đại diện khu dân cư, chính quyền địa phương và phù hợp với tài liệu là "Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà" ngày 21/8/2009, "Biên bản bàn giao nhà" ngày 08/12/2009. Vì vậy có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng 31,5m2 đất ở thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37 tại số 35/99 Nguyễn Lương Bằng *(nay là thửa đất số 293, tờ bản đồ số 37 tại ngõ 30 Đỗ Ngọc Du)* phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương và quyền sở hữu 31,02m2 nhà cấp 4 trên đất cho ông H với giá 270.000.000đ. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng, ông B chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà nhưng đã được xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo bản án đã có hiệu lực pháp luật. Thời điểm ông B được cơ quan nhà nước cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất là đã đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 91 Luật nhà ở năm 2005.

[3.2] Việc chuyển nhượng nhà đất được lập thành văn bản viết tay có tiêu đề "Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà" nhưng không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 *(pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch)*. Tuy nhiên căn cứ nội dung ghi nhận tại "Biên bản bàn giao nhà" và nội dung ông B xác nhận tại mặt sau của "Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà" thì ông H đã thanh toán cho ông B tổng số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là 250.000.000đ và trực tiếp quản lý nhà đất từ ngày 08/12/2009 đến nay. Vì vậy có cơ sở xác định các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng nhà đất. Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*. Ông H, bà T đều xác nhận việc nhận chuyển nhượng nhà đất của ông B đã được vợ chồng thống nhất và số tiền 250.000.000đ đã thanh toán cho ông B là tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy ông B yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà đất được xác lập giữa ông và ông B; công nhận vợ chồng ông có quyền sử dụng và quyền sở hữu

hợp pháp đối với phần nhà đất nhận chuyển nhượng của ông B là có căn cứ và được chấp nhận.

[3.3] Diện tích nhà đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án giảm so với diện tích nhà đất ông B thỏa thuận chuyển nhượng nhưng ông H, bà T tự nguyện không yêu cầu xem xét nghĩa vụ của ông B đối với phần diện tích nhà đất bị giảm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.4] Theo thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thì ông H còn phải trả cho ông B số tiền 20.000.000đ. Quá trình chuẩn bị xét xử vụ án và tại phiên tòa, ông H và bà T cùng nhất trí tự nguyện trả ông B số tiền này nên được chấp nhận.

[4] *Về án phí*: Ông H, bà T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng tại phiên tòa ông, bà đều đề nghị được miễn nộp tiền án phí vì là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, bà T. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và ông B không có ý kiến về việc được miễn nộp tiền án phí nên ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 116, 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 91 Luật nhà ở năm 2005; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kiêm H.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa ông Nguyễn Kiêm H và ông Nguyễn Văn B được lập thành văn bản có tiêu đề "Giấy chuyển nhượng đất ở và nhà" ngày 21/8/2009.

- Xác nhận diện tích 30,1m2 đất ở thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 37 và 30,1m2 nhà cấp 4 trên đất, địa chỉ nhà đất: số 35/99 Nguyễn Lương Bằng *(nay là ngõ 30 Đỗ Ngọc Du)*, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Kiêm H và bà Nguyễn Thị T *(giấy tờ về tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 130628, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-00126, do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 14/4/2017 đứng tên ông Nguyễn Văn B)*.

Ông Nguyễn Kiêm H và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu, sử dụng nhà đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Kiêm H và bà Nguyễn Thị T về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Kiêm H và bà Nguyễn Thị T.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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 yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Văn phòng.

Quách Thị Phương Thúy