

Bản án số: 57/2018/DS-ST
Ngày: 15-11-2018
V/v: “*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 BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Nguyệt

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Công + Ông Nguyễn Văn Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 73/2016/TLST- DS ngày 29 tháng 6 năm 2016 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2018/QĐST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2018/QĐST-DS ngày 05/11/2018 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị A, ông Nguyễn Thanh L

Trú tại: khu phố 4, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+ *Bị đơn:* Ông Hà Xuân N

Trú tại: khu phố 4, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

+ *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

-Ông Hà Đức T, bà Hà Bảo H

Trú tại: khu phố 4, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

-Bà Nguyễn Thị H

Trú tại: quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

(Nguyên đơn, bị đơn có mặt, người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị A và ông Nguyễn Thanh L trình bày:

Vào năm 2014, vợ chồng bà mua lại căn nhà 02 tầng trên diện tích đất 130m² của ông Hà Xuân N và bà Phùng Thị D. Nhà đất tọa lạc phường P, thành phố Bà Rịa nằm trên thửa đất số 130 tờ bản đồ 32. Giá mua bán là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng. Ông bà đã giao toàn bộ số tiền cho gia đình ông N. Tuy nhiên việc ký hợp đồng chưa thực hiện được vì bà D đang bị bệnh, không ký hồ sơ theo mẫu. Gia đình bà D làm thủ tục tuyên bố bà D mất năng lực hành vi dân sự. Sau khi Tòa có quyết định tuyên bố bà D mất năng lực hành vi dân sự, ông N là người giám hộ cho bà D đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông bà. Tuy nhiên đang làm thủ tục thì bà D chết nên việc sang tên phải dừng lại. Phía ông N không chịu làm thủ tục chuyển thừa kế để tiếp tục làm hồ sơ chuyển tên vì vậy ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N và người thừa kế của bà D gồm hai con là Hà Đức T, Hà Bảo H và mẹ ruột bà D là Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông bà.

Bị đơn- ông Hà Xuân N trình bày:

Ông N xác định có bán nhà đất của vợ chồng ông tại thửa đất số 130 tờ bản đồ 32 phường P, thành phố Bà Rịa cho ông Nguyễn Thanh L và bà Huỳnh Thị A. Gia đình ông đã nhận đủ số tiền 1.700.000.000 đồng của bà A, ông L và đã bàn giao nhà cho bà A, ông L vào ở. Tuy nhiên chưa sang tên được do vợ ông là Phùng Thị D không thể ký tên trên hợp đồng. Ngày 21/4/2015, bà D chết. Ông cũng muốn làm thủ tục chuyển thừa kế để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng cho bà A, ông L. Hai con là Hà Bảo H và Hà Đức T đồng ý làm thủ tục nhưng bà D còn mẹ ở Hà Nội nên ông không có điều kiện hoàn tất thủ tục. Nay bà A khởi kiện, ông xác định là ông đã bán nhà cho bà A, ông L, đã nhận đủ tiền để lo cho bà D bị bệnh và trang trải cuộc sống của gia đình. Ông đồng ý chuyển giao tài sản cho ông L và bà A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lời khai.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

-Về tố tụng: Tòa án thành phố Bà Rịa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hà Xuân N và bà Huỳnh Thị A, ông Nguyễn Thanh L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1]Về tố tụng:

Bà Huỳnh Thị A và ông Nguyễn Thanh L khởi kiện ông Hà Xuân N yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Tài sản tranh chấp tại thành phố Bà Rịa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Bà Rịa.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị A và ông Nguyễn Thanh L:

Bà Huỳnh Thị A và ông Nguyễn Thanh L yêu cầu ông Hà Xuân N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 02 tầng diện tích sử dụng 255m² trên diện tích 130m² thuộc thửa 130 tờ bản đồ 32 phường P, thành phố Bà Rịa. Nhà đất này ông Hà Xuân N và bà Phùng Thị D được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 28/10/2002.

Ngày 21/12/2014, ông N làm giấy tay cam kết bán nhà cho bà A và ông L với giá 1.700.000.000 đồng. Từ ngày 21/12/2014 cho đến ngày 13/5/2015, ông N và con là Hà Đức T đã nhận toàn bộ số tiền do bà A và ông L giao. Ông N đã giao nhà cho bà A ở từ tháng 4/2015 và bàn giao giấy tờ nhà bản chính. Tại thời điểm này, bà D không ký tên chuyển nhượng do bị bệnh. Ngày 14/4/2015, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa tuyên bố bà D mất năng lực hành vi dân sự. Ngày 21/4/2015, bà D qua đời.

Tuy bà D không ký tên vào hợp đồng mua bán nhà đất nhưng thời gian bà D bị bệnh, ông N đã bán nhà với mục đích điều trị bệnh cho bà D và chi phí trong gia đình. Người mua nhà đã trả hết tiền và nhận nhà sử dụng ổn định. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự, hợp đồng mua bán đã có hiệu lực pháp luật. Sau khi có quyết định của Tòa án tuyên bố bà D mất năng lực hành vi dân sự, ông N là người giám hộ cho bà D, lẽ ra ông N phải tiến hành làm thủ tục sang tên nhà đất cho bà A, ông L, thế nhưng ông N không thực hiện ngay. Sau khi bà D đã mất, việc hoàn thiện thủ tục để sang tên nhà cho bà A và ông N là việc làm cần thiết và phù hợp, thế nhưng ông N không thực hiện. Do vậy bà A và ông L khởi kiện là có cơ sở.

Tại Tòa, ông N thừa nhận việc mua bán và đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H, bà Hà Bảo H, ông Hà Đức T không có ý kiến phản đối. Vì vậy cần chấp nhận đơn khởi kiện của bà A và ông L, công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Hà Xuân N và ông Nguyễn Thanh L, bà Huỳnh Thị A.

[3] Về án phí: Ông Hà Xuân N phải chịu án phí vụ kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 129, 430, 500 của Bộ luật dân sự, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự

Tuyên xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ông Nguyễn Thanh L, bà Huỳnh Thị A về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hà Xuân N và ông Nguyễn Thanh L, bà Huỳnh Thị A đối với nhà ở và quyền sử dụng đất 130m² thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 32 phường P, thành phố Bà Rịa theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7202000171 do ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 28/10/2002.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quyết định của bản án.

- Án phí: Ông Hà Xuân N phải nộp 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tạm ứng án phí 200.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh L, bà Huỳnh Thị A theo biên lai thu tạm ứng án phí, a phí tòa án số 0002020 ngày 29/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/11/2018), đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh BR-VT;
- VKS ND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Hồng Nguyệt

