

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2019/DS - ST

Ngày 25/12/2019.

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng CN
QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH HÀ GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Phiến.

2. Ông Trần Đức Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Hoàng Trung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2019/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2019; QĐ hoãn phiên tòa số 08/2019/QĐST-DS ngày 29/11/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu B; địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị G; địa chỉ: Tổ 6, T.T V, huyện V, tỉnh Hà Giang, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá G, bà Nguyễn Thúy L; địa chỉ: Tổ 13, phường M, thành phố H, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Chu Bá T - Luật sư; địa chỉ: Công ty Luật T, đoàn Luật sư TP Hà Nội; số 481, đường N, phường Q, quận C, TP Hà Nội, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/5/2019 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu B trình bày:

Ngày 23/11/2013 ông cho vợ chồng anh Nguyễn Bá G và chị Nguyễn Thúy L; địa chỉ: Tổ 13, phường M, thành phố H vay số tiền 4.000.000.000 (bốn) tỉ đồng với lãi suất tự thỏa thuận, thời hạn vay tiền từ ngày 10/10/2013 đến ngày 25/11/2013. Khi cho vay tiền ông và anh G, chị L bên có ký hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm số 322-HĐVT, ngày 23/11/2013 tại Văn phòng Công chứng H; địa chỉ: Số nhà 49, đường 20/8, tổ 7, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang, theo nội dung hợp đồng anh G, chị L đồng ý dùng tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 60c, 60d tờ bản đồ số 10; diện tích 112,0m² loại đất ở đô thị; đất trồng cây hàng năm đã được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 594952 ngày 30/10/2007 mang tên Nguyễn Bá G, Nguyễn Thúy L; địa chỉ: Tổ 13, phường M, thành phố H, để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho khoản vay 4 tỉ của ông. Hợp đồng có công chứng của công chứng viên Hoàng Kim T. Đến thời hạn trả nợ anh G, chị L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết trong hợp đồng vay tài sản có bảo đảm, nên anh G chị L đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là tài sản bảo đảm cho khoản vay 4 tỉ đồng cho ông B.

Đến ngày 10/10/2018, tại Văn phòng Công chứng H ông và anh G chị L đã lập văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm số 670-SCC, đồng thời cùng ngày 10/10/2018 ông và anh G chị L ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 671-SCC tại phòng công chứng H; theo nội dung của hợp đồng thì anh G chị L đã chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích thửa đất số 60c, 60d tờ bản đồ số 10; diện tích 112,0 m² loại đất ở đô thị (ODT) 86,0m²; đất trồng cây hàng năm 26,0m² đã được UBND thị xã Hà Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 594952 ngày 30/10/2007 mang tên Nguyễn Bá G, Nguyễn Thúy L; địa chỉ: Tổ 13, phường M, TP H và tài sản gắn liền trên đất là nhà xây cấp IV, diện tích sử dụng 86,0m², hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xong, do anh G và chị L chưa có chỗ ở nên ông đã cho anh G chị L mượn lại một phần diện tích ngôi nhà (tầng một) để ở, thời hạn mượn nhà là 06 tháng từ ngày 10/10/2018 đến ngày 10/4/2019 (*chị L có viết giấy mượn nhà ở*). Từ đó đến nay, đã quá thời hạn giao nhà, đất nhưng anh G chị L vẫn chưa bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông, dẫn đến việc ông chưa thực hiện được đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên ông theo quy định. Do vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 671-SCC ngày 10/10/2018

đã ký kết giữa ông và anh G chị L là hợp pháp và yêu cầu anh G, chị L bàn giao quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất cho ông.

- Theo nội dung bản tự khai ngày 05/7/2009 và quá trình giải quyết đại diện theo ủy quyền bị đơn ông T trình bày: Ông T xác nhận ngày 23/11/2013 anh G chị L có vay của ông B số tiền 4 tỉ đồng với mức lãi suất do hai bên thỏa thuận. Khi vay tiền hai bên có lập hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm tại phòng Công chứng H, tài sản được bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ diện tích đất và nhà như ông B khai là đúng. Sau đó, do kinh tế gặp khó khăn dẫn đến việc anh G chị L không trả được khoản nợ cho ông B như thỏa thuận. Vì vậy, anh G chị L đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ và tài sản có trên đất tại tổ 13, phường M, thành phố H (là tài sản bảo đảm) cho ông B. Ngày 10/10/2018 anh G, chị L đã cùng ông B tới Văn phòng Công chứng H để lập biên bản hủy bỏ Hợp đồng vay tài sản có bảo đảm và cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất số 671-SCC ngày 10/10/2018 như ông B khai là đúng sự thật. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B, anh G, chị L là tự nguyện, hợp pháp, anh G chị L không có ý kiến và hoàn toàn nhất trí chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa số 60c, 60d tờ bản đồ số 10; diện tích 112,0 m² loại đất ở đô thị (ODT) 86,0m²; đất trồng cây hàng năm 26,0m² đã được UBND thị xã Hà Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 594952 ngày 30/10/2007 mang tên Nguyễn Bá G, Nguyễn Thúy L; địa chỉ: Tổ 13, phường M, thành phố H; tài sản gắn liền trên đất là nhà xây cấp IV, diện tích sử dụng 86,0m², cho ông B như nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 671-SCC ngày 10/10/2018. Nay do điều kiện anh G chị L chưa có chỗ ở nên đề nghị ông B tạo điều kiện gia hạn thời gian bàn giao đất, nhà để anh chị G, L tiếp tục được sử dụng nhà và đất thêm 01 năm nữa.

Tại biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày ngày 03/10/2019 đã xác định:

+ Về đất: phía Nam giáp đường Lê Văn T rộng 4 m; phía Bắc giáp đất nhà ông D rộng 4m; phía Tây giáp đất ông Q dài 28m; phía Đông giáp đất ông S dài 28m. Tổng diện tích đất là 112m², trong đó đất thổ cư là 86m², đất trồng cây hàng năm là 26m²; đất đã được UBND thị xã Hà Giang cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AH 594952 ngày 30/10/20107 mang tên ông Nguyễn Bá G bà Nguyễn Thúy L.

+ Về tài sản trên đất: Gồm 01 nhà xây khung cứng bê tông cốt thép; tường xây gạch dày 110cm, sơn tường Silicat, cửa khuôn gỗ, điện nước hai nguồn nóng lạnh thông thường; tầng một diện tích 94m²; tầng hai 94 m²; tầng ba (chống nóng) 46,8m²; tổng diện tích nhà 234,8m². 01 ga ra móng xây đá hộc, tường xây gạch trên sử dụng xà gồ diện tích 22,4m²; mái chống nóng cột thép, vì kèo, xà gồ thép diện tích 49,2 m², (kèm theo biên bản là phụ lục sơ đồ vẽ đất + nhà),

+ Về giá trị nhà và đất: Theo biên bản định giá tài sản ngày 03/10/2019 Hội đồng định giá tài sản thành phố H đã xác định diện tích đất có giá trị là 1.720,000.000đ, nhà và vật kiến trúc khác có giá trị 746.780.000đ. Tổng giá trị tài

sản gồm đất + tài sản gắn liền trên đất là 2.466.780.000đ (Hai tỉ bốn trăm sáu mươi sáu triệu bảy tám tám mươi triệu đồng)

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên bà G giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt nên không đưa ra được ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

**** Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:***

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, như: Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; thu thập, xác minh chứng cứ đúng quy định, đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử, ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng đúng theo quy định.

**** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:***

Tại phiên tòa hôm nay HĐXX, thư ký phiên tòa đã đảm bảo đúng quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

**** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:***

Nguyên đơn, chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71- BLTTDS.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 - BLTTDS. (Vắng mặt tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 16/8/2019 và ngày 17/10/2019, vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/11/2019 không có lý do).

**** Ý kiến về việc giải quyết vụ án***

Căn cứ quá trình giải quyết của Tòa án và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng :

- Vợ chồng ông G bà L có vay của ông Nguyễn Hữu B số tiền 4.000.000.000 (bốn tỉ đồng) theo Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm số 322-SCC ngày 23/11/2013, thời hạn vay từ 10/10/2013 đến ngày 25/11/2013, lãi suất tự thỏa thuận nhưng do không có khả năng thanh toán, nên ngày 10/10/2018 ông G bà L đã tự nguyện chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 594952 do UBND thị xã H cấp ngày 30/10/2007 với tổng diện tích 112 m² và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 03 tầng với tổng diện tích là 234,8 m² và các công trình trên đất khác bao gồm 01 gara diện tích 22,4 m²

và 01 mái chống nóng diện tích 49,2 m². Việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

- Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông G và bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 594952 do UBND thị xã H cấp ngày 30/10/2007, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00247/QSĐĐ/5406/QĐ-UBND. Vào sổ địa chính quyền số 03, trang số 19 năm 2007. Thửa đất, tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 671-SCC ngày 10/10/2018, bên chuyển nhượng ông Nguyễn Bá G, bà Nguyễn Thúy L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu B đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng H. Tuy nhiên, các bên chưa tiến hành việc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai. Theo quy định tại Điều 503 BLDS 2015, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi tài sản gắn liền với đất là Nhà xây cấp IV, 01 tầng, diện tích 86,0 m², theo biên bản thẩm định ngày 03/10/2019 thì thực tế hai bên chuyển nhượng là ngôi nhà 03 tầng với tổng diện tích là 234,8 m² và các công trình trên đất khác bao gồm 01 gara diện tích 22,4 m² và 01 mái chống nóng diện tích 49,2 m². Theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014, thì việc mua bán nhà ở phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực Hợp đồng.

Tuy nhiên, đối chiếu với quy định tại Điều 129 BLDS về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: Giao dịch dân sự đã được xác lập vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu trừ trường hợp 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, Ông B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Hợp đồng đối với ông G, bà L. Ông G và bà L đã nhất trí sẽ chuyển giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông B. Thể hiện ở việc ông G, bà L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, và lập giấy mượn nhà ngày 10/10/2018. Tại đó ông B cho ông G, bà L mượn lại tầng 01 ngôi nhà trong 06 tháng từ 10/10/2018 đến 10/4/2019. Do vậy có cơ sở để công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 671-SCC ngày 10/10/2018.

Từ những phân tích trên: Đề nghị HĐXX xem xét, căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 129; Điều 501, 502, 503 BLDS 2015; Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227 BLTTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

(1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu B. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 671-SCC ngày 10/10/2018 được ông

Nguyễn Bá G, bà Nguyễn Thúy L và ông Nguyễn Hữu B xác lập tại Văn phòng công chứng H là hợp pháp.

(2) Ông Nguyễn Hữu B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại cơ quan đăng ký đất đai.

(3) Ông Nguyễn Bá G và bà Nguyễn Thị L phải bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 594952 do UBND thị xã Hà Giang cấp ngày 30/10/2007 với tổng diện tích 112 m² và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 03 tầng với tổng diện tích là 234,8 m² và các công trình trên đất khác bao gồm 01 gara diện tích 22,4 m² và 01 mái chống nóng diện tích 49,2 m² cho ông Nguyễn Hữu B ngay khi ông B hoàn thành việc đăng ký biến động tại cơ quan đăng ký đất đai.

(4) Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ + Chi phí định giá tài sản: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trịnh Thị G tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của đương sự.

(5) Về án phí:

Ông Nguyễn Bá G và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí DSST có giá ngạch theo quy định.

Trả lại cho ông Nguyễn Hữu B tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai BB/2013/01242 ngày 30/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Ông Nguyễn Hữu B; địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang, có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với anh Nguyễn Bá G, chị Nguyễn Thúy L; địa chỉ: Tổ 13, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang.

- Đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Chu Bá T vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, 228 - Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đại diện bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2]. Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án: Theo ông Nguyễn Hữu B trình bày: Ông và anh Nguyễn Bá G, chị Nguyễn Thúy L cùng ký hợp đồng CNQSDĐ đất số 671-SCC ngày 10/10/2018. Theo nội dung hợp đồng anh G, chị L đã chuyển nhượng cho ông B diện tích đất là 112m², và tài sản gắn liền trên đất tại

tổ 13, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Sau khi ký hợp đồng, anh G chị L đã viết giấy mượn nhà ở trong gian 06 tháng. Khi hết thời hạn ở nhờ anh G, chị L không thực hiện việc giao nhà, đất cho ông B dẫn đến việc phát sinh tranh chấp. Như vậy, đủ căn cứ xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất

[3]. Điều luật áp dụng: Áp dụng khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 và điều 166, 167, 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 129; Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166 - BLTTDS được Tòa án áp dụng để giải quyết vụ án.

[4]. Về nội dung:

[4.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu B đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 671/SCC-HĐCNQSDĐ lập ngày 10/10/2018 giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Bá G chị Nguyễn Thúy L, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu B đã ký kết tại Phòng Công chứng H, tỉnh Hà Giang là hợp pháp là có căn cứ, cụ thể.

- Về nội dung của hợp đồng: Ngày 23/11/2013, ông B cho ông G bà L vay số tiền 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng), hai bên có ký hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm tại văn phòng công chứng H số 322-SCC, quyền số 01/2013/CCHK-SCC/HĐTC; thời hạn vay từ 10/10/2013 đến 25/11/2013, lãi suất vay tự thỏa thuận, tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất số AH 594952 do UBND thị xã H cấp ngày 30/10/2007; anh G, chị L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Đến thời hạn trả nợ, nhưng do không có khả năng thanh toán, nên ngày 10/10/2018 anh G chị L đã tự nguyện chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 594952 do UBND thị xã H cấp ngày 30/10/2007 với tổng diện tích 112 m² và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 03 tầng với tổng diện tích là 234,8 m² và các công trình trên đất khác bao gồm 01 gara diện tích 22,4 m² và 01 mái chống nóng diện tích 49,2 m². Việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, diện tích đất của anh G chị L đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 594952 do UBND thị xã Hà Giang cấp ngày 30/10/2007, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00247/QSDĐ/5406/QĐ-UBND; vào sổ địa chính quyền số 03, trang số 19 năm 2007; thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

- Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 671-SCC ngày 10/10/2018, bên chuyển nhượng anh G, chị L và bên nhận chuyển nhượng ông B đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng H. Tuy các bên chưa tiến hành việc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai và theo Điều 503 BLDS 2015, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định thì *‘việc chuyển quyền sử*

dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Nhưng tại Điều 129 Bộ luật dân sự có quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức như sau: Giao dịch dân sự đã được xác lập vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu trừ trường hợp “...*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, ông B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với anh G, chị L. Anh G và chị L đã nhất trí chuyển giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông B. Thể hiện ở việc ông G, bà L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, và lập giấy mượn nhà ngày 10/10/2018. Tại đó ông B cho anh G, chị L mượn lại tầng 01 ngôi nhà trong 06 tháng từ 10/10/2018 đến 10/4/2019. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T là đại diện theo ủy quyền của anh G, chị L cũng thừa nhận nội dung này. Do vậy có cơ sở để công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 671-SCC ngày 10/10/2018.

[4.2]. Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hữu B về việc yêu cầu anh G, chị L bàn giao tài sản là nhà, đất đã chuyển nhượng cho ông:

Trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có ghi tài sản gắn liền với đất là Nhà xây cấp IV, 01 tầng, diện tích 86,0 m². nhưng theo biên bản thẩm định ngày 03/10/2019 thì thực tế hai bên chuyển nhượng là ngôi nhà 03 tầng với tổng diện tích là 234,8 m² và các công trình trên đất khác bao gồm 01 gara diện tích 22,4 m² và 01 mái chống nóng diện tích 49,2 m². Quá trình giải quyết đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng không phản đối về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng hiện trạng ngôi nhà trên thực tế. Theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014, thì việc mua bán nhà ở phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực Hợp đồng. Do đó, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở giữa ông B và anh G, chị L có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hai bên ký kết hợp đồng.

[4.3] Đối với ý kiến của bị đơn về việc xin được gia hạn thời gian giao nhà thêm một năm, nhưng ông B không nhất trí. Do vậy, không có căn cứ để xem xét đề nghị của bị đơn.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện cho nguyên đơn không buộc bị đơn phải hoàn trả chi phí thẩm định định giá cho nguyên đơn. Ông B đã nộp và thanh toán đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) đã thi hành xong.

[4]. Về án phí:

- Do Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Đức B được chấp nhận nên ông B không phải chịu án phí, trả lại số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn anh G, chị L phải chịu án phí theo quy định quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 và điều 166, 167, 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 129; Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166 - BLTTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hữu B về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh Nguyễn Bá G và chị Nguyễn Thúy L.

2. Xử:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 671-SCC ngày 10/10/2018 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Bá G, chị Nguyễn Thúy L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu B tại Văn phòng công chứng H; địa chỉ: Số nhà 49, đường 20/8, tổ 7, phường Nguyễn T, thành phố H, tỉnh Hà Giang là hợp pháp. Ông Nguyễn Hữu B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại cơ quan đăng ký đất đai.

- Buộc anh Nguyễn Bá G và chị Nguyễn Thúy L phải bàn giao toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 60c, 60d, tờ bản đồ số 10 có vị trí: phía Nam giáp đường Lê Văn T rộng 4 m; phía Bắc giáp đất nhà ông D rộng 4m; phía Tây giáp đất ông Q dài 28m; phía Đông giáp đất ông S dài 28m. Tổng diện tích đất là 112m², trong đó đất thổ cư là 86m², đất trồng cây hàng năm là 26m²; đất đã được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AH 594952 ngày 30/10/20107 mang tên ông Nguyễn Bá G bà Nguyễn Thúy L. Tài sản trên đất: Gồm 01 nhà xây khung cứng bê tông cốt thép; tường xây gạch dày 110cm, sơn tường Silicat, cửa khuôn gỗ, điện nước hai nguồn nóng lạnh thông thường; tầng một diện tích 94m²; tầng hai 94 m²; tầng ba (chống nóng) 46,8m²; tổng diện tích nhà 234,8m²; 01 gara móng xây đá hộc, tường xây gạch trên sử dụng xà gồ diện tích 22,4m²; mái chống nóng cột thép, vì kèo, xà gồ thép diện tích 49,2 m², (kèm theo phụ lục sơ đồ vẽ đất + nhà), cho ông Nguyễn Hữu B ngay khi ông B hoàn thành việc đăng ký biến động tại cơ quan đăng ký đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Ông B tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (*đã thi hành xong*).

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Hữu B không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông B số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai thu số 01242 ngày 30/5/2019.

- Anh Nguyễn Bá G, chị Nguyễn Thúy L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, trong đó phần của anh G là 150.000đ, phần của chị L là 150.000đ.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 thoả 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Giang;
- Chi cục THADS TP H;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thanh Bình

