

Bản án số: 46/2018/DS - ST
Ngày: 30 / 11 / 2018
V/v: Yêu cầu tiếp tục thực
hiện hợp đồng

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Minh
2. Bà Vũ Mỹ Thuần

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy tham gia phiên tòa: Ông Nghiêm Đình Trọng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2018/TLST - DS ngày 20/7/2018 về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2018/QĐXX - ST ngày 01/11/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 161/2018/QĐST-DS ngày 16/11/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bảo Q - sinh năm: 1970

Trú tại: Số 57 ngõ X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội.

Người đại diện ủy quyền: Chị Phạm Thị T, sinh năm 1989

Trú tại: P2315 tòa H, khu đô thị X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội.
(Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức L, sinh năm: 1965

Trú tại: Số 18 ngõ xxx, tổ xx (nay là số 18 phố X, tổ xx) phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1987

Trú tại: số 3 gác xxx ngõ xxx đường X, quận Y, thành phố Hà Nội (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Nguyễn Đức X, sinh năm 1965

Đăng ký nhân khẩu thường trú tại: Số 18 ngõ xxx, tổ xx (nay là số 18 phố X, tổ xx) phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội.

Hiện trú: số 6B ngõ xx/xx phố X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1959

Trú tại: Pxxx Bx tổ xC phường X, quận Y, thành phố Hà Nội (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Nguyễn Đức X là Bà Trần Thị T - Luật sư Công ty Luật TNHH L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt)

4. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nghiêm Thị Ngọc H, sinh năm: 1972

Địa chỉ: tổ x phường X, quận Y, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1987

Trú tại: số 3 ngách xxx ngõ xxx đường X, quận Y, thành phố Hà Nội (Có mặt)

5. *Người làm chứng:*

1/ Bà Phạm Thị V, sinh năm: 1942

Đăng ký nhân khẩu thường trú tại: Số 18 ngõ xxx, tổ xx (nay là số 18 phố X, tổ xx) phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: số 335 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

2/ Chị Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm: 1962

Địa chỉ: số 4 ngõ xxx đường X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

3/ Chị Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm: 1969

Địa chỉ: : số 335 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

4/ Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1971

Địa chỉ: : số 335 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

5/ Anh Đỗ Văn P, sinh năm: 1970

Địa chỉ: số 16 X, tổ xx phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

6/ Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1986

Địa chỉ: Tổ 31, phường X, quận Y, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

7/ Chị Bạch Thị Quỳnh T, sinh năm: 1980

Địa chỉ: số 21 ngõ x đường X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

8/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1955

Địa chỉ: số xxx/xx/191 X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Đức L là chủ sở hữu nhà bê tông 2 tầng diện tích 77,2m² và quyền sử dụng 167,17 m² đất tại thửa đất số 22+17 (1P) tại Tổ 40, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số BC 0074xx, số vào sổ cấp GCN số: CH 23xx/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/08/2010. Năm 2015, một phần diện tích đất bị thu hồi giải tỏa làm đường Trương Công Giai, nay là nhà số 18 X, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội.

Ngày 28/8/2017, tại Văn phòng thừa phát lại Hà Đông, ông Nguyễn Bảo Q cùng vợ chồng ông Nguyễn Đức L là bà Nghiêm Thị Ngọc H đã lập Vi bằng số 208/2017/VB-TPLHĐ để thỏa thuận mua bán nhà và quyền sử dụng đất tại số 18 X với tổng giá trị là 12 tỷ đồng. Cùng ngày, hai bên đã ký hợp đồng Văn bản thỏa thuận giao nhận số tiền 600.000.000 đồng để đặt cọc cho việc chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất 18 X. Do bên chuyển nhượng là vợ chồng ông L bà H bị thất lạc Sổ đỏ, nên hai bên đã ghi nhận việc bên chuyển nhượng có trách nhiệm kê khai xin cấp lại Sổ đỏ để thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và sang tên chuyển nhượng theo quy định của pháp luật trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận tiền đặt cọc. Số tiền giá trị chuyển nhượng còn lại sẽ được giao cho bên chuyển nhượng vào ngày thực hiện ký kết hợp đồng theo quy định.

Ngày 02/9/2017, ông Q đã trả cho ông L bà H số tiền 9.500.000.000 đồng và đã nhận bàn giao nhà đất 18 X.

Ngày 20/03/2018, ông Nguyễn Bảo Q cùng ông Nguyễn Đức L với sự chứng kiến của thừa phát lại đã lập Vi bằng số 262/2018/VB-TPLHĐ để khẳng định việc đã thực hiện thỏa thuận mua bán nhà và quyền sử dụng đất tại số 18 X với tổng giá trị là 12 tỷ đồng. Hai bên đã giao nhận cho nhau toàn bộ số tiền chuyển nhượng.

- Theo Đơn khởi kiện ngày 18/7/2018 và các lời khai trình bày tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Bảo Q trình bày:

Sau khi biết vợ chồng ông L muốn bán nhà 18 X, mà theo bản sao Sổ đỏ do ông L đưa ra, thì người đứng tên là ông Nguyễn Đức L. Ông đã đến xem và tìm hiểu thông tin được biết nhà đất trên không phải là tài sản thế chấp ở bất cứ ngân hàng nào hay là đối tượng giao dịch nào trên hệ thống thông tin UCHI, nên xác định ông L là chủ sở hữu và cùng nhau lập Văn bản thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất ngày 28/8/2017 và Vi bằng số 208/2017/VB-TPLHĐ. Khi thực hiện vi bằng ông Nguyễn Đức L chỉ xuất trình được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô do ông L chưa tìm thấy sổ đỏ gốc và chỉ có hợp đồng tặng cho bố mẹ

ông L cho ông L bản chính và hẹn 05 ngày sau sẽ mang cả sổ đỏ bản gốc đến văn phòng công chứng để làm thủ tục.

Ngày 02/9/2017 ông Nguyễn Bảo Q đã thanh toán cho ông L số tiền 9.500.000.000 đồng và hai bên ký biên bản giao nhà đất cho ông Q quản lý. Do ông L chưa hoàn thiện việc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên số tiền còn lại là 1.900.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau 10 ngày kể từ ngày vợ chồng ông L hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho ông.

Ngày 05/9/2017, sau khi ông thực hiện việc trả tiền và nhận bàn giao nhà thì anh trai ông L là ông Nguyễn Đức X và mẹ là bà Phạm Thị V đến có hành vi cản trở việc mua bán vì ông X cho rằng ông L đã có thỏa thuận mua bán mảnh đất trên cho ông X theo Biên bản họp gia đình ngày 09/01/2014. Ngày 06/7/2017, ông Nguyễn Bảo Q đã có đơn gửi lên công an quận Cầu Giấy và công an quận Cầu Giấy đã có kết luận số 932 ngày 12/3/2018 về việc điều tra xác minh nguồn tin tội phạm, theo kết luận này thì văn bản họp gia đình chỉ là thỏa thuận mà không phải là một giao dịch dân sự và việc mua bán nhà đất giữa ông L và ông Q là giao dịch dân sự và các bên phải nộp đơn đến Tòa án quận Cầu Giấy để được giải quyết.

Ngày 20/3/2018 hai bên ký hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất ở đồng thời xác nhận đã nhận nốt số tiền 1.900.000.000 đồng còn lại. Việc ký hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông với ông L, bà H được lập Vi bằng số 262/2018 ngày 20/3/2018 có sự chứng kiến của Văn phòng thừa phát lại Hà Đông.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do ông L không thực hiện được việc sang tên chuyển nhượng cho ông theo cam kết nên ông Nguyễn Bảo Q đã có đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Đức L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất tại 18 X với ông Nguyễn Bảo Q. Buộc ông Nguyễn Đức L và bà Nghiêm Thị Ngọc H phải tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật đối với nhà đất tại 18 X cho ông.

Bị đơn, ông Nguyễn Đức L trình bày: Ông khẳng định nhà đất tại 18 X là tài sản hợp pháp của ông, có nguồn gốc là được bố mẹ ông cho riêng. Ông xác nhận việc vợ chồng ông có thỏa thuận mua bán nhà đất trên cho ông Nguyễn Bảo Q và ông đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, cũng như bàn giao nhà cho người mua. Việc không thực hiện được thủ tục sang tên chúc bạ cho ông Nguyễn Bảo Q là do ông bị thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc.

Ngày 05/9/2017, sau khi thực hiện việc giao nhận tiền và bàn giao nhà cho ông Q thì anh trai ông là ông Nguyễn Đức X và mẹ là bà Phạm Thị V đến có hành vi cản trở việc mua bán vì ông X cho rằng ông L đã có thỏa thuận mua bán mảnh đất trên cho ông X theo Biên bản họp gia đình ngày 09/01/2014. Ngày 06/9/2017, ông đã có đơn tố cáo gửi Công an quận Cầu Giấy. Theo kết luận số 932 ngày 12/3/2018 của Công an quận Cầu Giấy về việc điều tra xác minh nguồn

tin tội phạm, thì Biên bản họp gia đình chỉ là thỏa thuận mà không phải là một giao dịch dân sự và việc mua bán nhà đất giữa ông L và ông Q là giao dịch dân sự, nên ông L, ông Q phải nộp đơn đến Tòa án quận Cầu Giấy để được giải quyết. Quá trình giải quyết tại Tòa, ông mới được biết ông X là người đang cầm sổ đỏ nhà đất 18 X bản gốc.

Ông khẳng định không có sự việc thỏa thuận bán 90m² nhà đất tại 18 X cho ông Nguyễn Đức X và cũng không có việc ông nhận 9.100.000.000 đồng của ông X. Biên bản họp gia đình ngày 09/01/2014 do ông X đưa và bảo ông ký vào để cho mẹ, nhưng theo ông cũng chỉ là thỏa thuận của các thành viên trong gia đình, không có tính ràng buộc, không có giá trị pháp lý nên ông có quyền thay đổi ý kiến. Do vậy ông khẳng định không có giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Đức X và ông, nên ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập của ông X và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra ông yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức X phải trả lại ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 18 X bản gốc để ông hoàn tất các thủ tục sang tên chuyển nhượng nhà đất 18 X cho ông Nguyễn Bảo Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Đức X trình bày: Ông là anh trai của ông Nguyễn Đức L. Ngày 25/11/2013, ông và ông L có thỏa thuận là ông L sẽ bán cho ông một phần diện tích đất dài 6m mặt tiền của ngõ xxx tổ 21 Y (nay là số 18 X), chạy hết chiều dài của đất, tạm tính là 90m² với giá 9.100.000.000 đồng. Hai anh em không lập văn bản bằng giấy tờ gì nhưng ngay sau đó ông đã thanh toán tiền đặt cọc 5.100.000.000 cho ông L và có giấy viết tay của vợ chồng ông L nhận số tiền này. Vì tin tưởng nhau nên trước ngày 09/01/2014 (ông không nhớ chính xác là ngày nào) ông đã giao nốt cho ông L số tiền 4.000.000.000 đồng. Việc giao nhận này không lập giấy tờ nhưng có sự chứng kiến của con gái ông là chị Nguyễn Thị Thu H. Nguồn gốc số tiền 9.100.000.000 đồng này là do ông phải bán nhà riêng của để mua.

Ngày 09/01/2014 dưới sự chứng kiến của mẹ các ông và các anh chị em ruột trong gia đình, các bên đã lập Biên bản họp gia đình thống nhất có việc mua bán nhà đất giữa ông và ông L. Sau khi ký biên bản họp gia đình, ngày 26/3/2014 ông L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông giữ để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng. Năm 2015, ông có đề nghị ông L làm thủ tục sang tên chuyển nhượng nhưng ông L chây ỳ, không hợp tác nên không thực hiện được và ông L đã có hành vi cản trở không cho ông vào nhà.

Khi biết ông L và ông Nguyễn Bảo Q có thỏa thuận việc mua bán nhà đất tại 18 X, ông đã gửi đơn ngăn chặn tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Cầu Giấy; gửi đơn tố cáo việc mua bán trái pháp luật và việc ông Q đến ở trên đất của ông là trái pháp luật đến công an. Cơ quan công an quận Cầu Giấy đã có kết luận số 392 ngày 12/3/2018 về việc đơn của tôi không có dấu hiệu hình sự mà chỉ là tranh chấp dân sự.

Nay ông Q khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận cầu Giấy để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất tại 18 X với ông Nguyễn Đức L, ông khẳng định việc mua bán nhà đất giữa ông Q và ông L là không đúng pháp luật vì mảnh đất trên ông L đã chuyển nhượng cho ông từ năm 2014 và ông đã thanh toán đủ số tiền 9.100.000.000 đồng như thỏa thuận. Vì vậy ông đề nghị Tòa án không công nhận việc mua bán nhà đất giữa ông Q và ông L theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì giao dịch trên là trái pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán nhà đất giữa ông và ông L là hợp pháp, buộc ông L tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên chuyển nhượng 2/3 mảnh đất tại 18 X (tương đương 90m²) cho ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nghiêm Thị Ngọc H trình bày: Nhất trí với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Đức L.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn khẳng định không có việc ký văn bản chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Đức X. Đến nay, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm chỉ chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Bảo Q và yêu cầu ông X phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất 18 X cho ông để ông hoàn tất nghĩa vụ với người mua. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập và khẳng định tài liệu chứng minh cho việc chuyển nhượng nhà đất 18 X là Giấy biên nhận tiền ngày 25/11/2013 và Biên bản họp gia đình ngày 09/01/2014. Việc thỏa thuận, thực hiện mua bán 2/3 diện tích đất 18 X giữa hai anh em chỉ là thỏa thuận miệng và chưa làm văn bản ghi nhận, nhưng được các chị em và họ hàng chứng kiến. Nên yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Đức L và ông Nguyễn Đức X và buộc ông L phải thực hiện cam kết tặng cho nhà đất cho bà Phạm Thị V.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X nêu quan điểm về hình thức của giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Q và ông L lập bằng Vi bằng là sai theo quy định. Về chủ thể ký kết giao dịch có bà H, trong khi đây là tài sản riêng của ông L nên cũng là sai theo quy định. Về đối tượng chuyển nhượng là nhà đất đã được chuyển nhượng trước đó nên việc thực hiện chuyển nhượng sau là sai pháp luật. Vì vậy luật sư đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức X.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy:

Về phần thủ tục: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, qua phần trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay, Viện kiểm sát nhận thấy về thủ tục tố tụng, Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ chứng cứ. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đảm bảo nguyên tắc xét xử, sự có mặt của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đúng quy định. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Bảo Q; bác đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và buộc ông Nguyễn Đức X phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất 18 X cho ông Nguyễn Đức L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Ngày 18/7/2018, ông Nguyễn Bảo Q nộp đơn khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu ông Nguyễn Đức L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất. Do đó tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp về hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có đăng ký nhân khẩu thường trú tại Số 18 ngõ xxx, tổ xx (nay là số 18 phố X, tổ xx) phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội. Như vậy, việc Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 29/6/2010, ông Nguyễn Đức L được bố mẹ là ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị V tặng cho riêng nhà đất tại thửa đất số 22+17 (1P) tại Tổ xx phường X, quận Y, thành phố Hà Nội. Ngày 09/08/2010, ông L đã được UBND quận Cầu Giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số BC 0074xx, nên nhà bê tông 2 tầng diện tích 77,2m² và quyền sử dụng 167,17 m² đất tại thửa đất số 22+17 (1P) tại Tổ xx, phường y, quận Cz, thành phố Hà Nội là tài sản riêng của ông Nguyễn Đức L. Do có nhu cầu bán nhà, ông L đã thỏa thuận bán nhà cho ông Nguyễn Bảo Q. Xét những người thực hiện giao dịch đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; đến nay hai bên đều xác nhận việc ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Vì vậy, việc ông Nguyễn Đức L bán toàn bộ nhà đất nói trên cho ông Nguyễn Bảo Q là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội.

Theo Điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng. Do ông L chưa xuất trình được bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thể tiến hành được việc công chứng giao dịch mua bán. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên mới chỉ dừng lại ở việc lập bằng văn bản có sự chứng kiến của thừa phát lại Văn phòng thừa phát lại quận Hà Đông. Trong Hợp đồng có ghi rõ nghĩa vụ của ông L trong việc làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực hiện đăng ký sang tên cho bên mua sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có đơn ngăn chặn của ông Nguyễn Đức X nên ông L đã không hoàn thiện được thủ tục này tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Cầu Giấy, cũng như thực hiện các nghĩa vụ còn lại của Hợp

đồng mua bán đã ký, trong đó có việc công chứng hợp đồng mua bán giữa hai bên.

Khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

2. 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.”

Trong thực tế, ông Nguyễn Bảo Q đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình tại Hợp đồng mua bán, bao gồm việc: thanh toán tiền, nhận và quản lý nhà đất...Do đó, mặc dù Hợp đồng mua bán giữa các bên không thực hiện đúng quy định về công chứng nhưng ông Q đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng đã ký nên ông hoàn toàn có quyền đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch này và không phải thực hiện việc công chứng theo quy định. Vì vậy, việc ông Q đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán, chuyển nhượng đã ký với Ông L; đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Đức L tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ còn lại của Hợp đồng đã ký là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, cả ông Q và ông L đều công nhận việc mua bán, chuyển nhượng giữa hai bên và mong muốn tiếp tục thực hiện giao dịch. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là chín đáng nên cần chấp nhận, công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Q và ông L ký kết ngày 20/3/2018; buộc ông Nguyễn Đức L phải hoàn thiện thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Bảo Q tại Cơ quan có thẩm quyền.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Xét lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông X xác định giữa ông X và ông L không lập văn bản thỏa thuận mua bán nhà đất là phù hợp với lời khai của ông L là không thỏa thuận và ký bất cứ hợp đồng mua bán nào với ông X. Như vậy nếu đúng hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất như ông X trình bày là đã vi phạm quy định của các điều 450, điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức của giao dịch chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất là phải lập bằng văn bản và phải được công chứng, chứng thực. Đối với Giấy biên nhận tiền ngày 25/11/2013 do bà Nghiêm Thị Ngọc H viết và cùng ông L ký tên có nội dung ghi nhận tiền đặt cọc bán nhà, nhưng lại không thể hiện nhận tiền của ai và thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng gồm những gì là vi phạm về quy định tại điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 về nội dung bắt buộc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà. Đối với Biên bản họp gia đình ngày 09/01/2014, theo ông X đây là tài liệu chính thể hiện nội dung chuyển nhượng 2/3 diện tích đất, nhưng thực tế nội dung của 4 mục trong Biên bản không hề ghi nhận sự việc

chuyển nhượng giữa ông X, ông L mà chỉ có nội dung ông L, bà H cam kết làm thủ tục tặng cho tài sản cho bà Phạm Thị V. Như vậy việc ông X cho rằng nhà đất 18 X đã được chuyển nhượng cho ông năm 2014 là không có căn cứ chấp nhận. Đối với nội dung cam kết của ông L và bà H về việc tặng cho mẹ nhà đất, tuy được ghi nhận tại Biên bản họp gia đình, nhưng trong thực tế từ tháng 01/2014 đến nay các bên đã không tiến hành các thủ tục về việc tặng cho nhà đất theo quy định tại các điều 689, điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Nay ông L không đồng ý tặng cho tài sản nên việc tại phiên tòa người đại diện của ông X yêu cầu buộc ông L phải thực hiện việc tặng cho nhà đất là trái với nguyên tắc giao dịch dân sự về sự tự nguyện của các bên theo quy định tại điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức X.

[4] **Đối với yêu cầu của bị đơn** về việc buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức X phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số BC 0074xx, sổ vào sổ cấp GCN số: CH 23xx/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/08/2010. Từ phân tích tại mục [3] thấy không có cơ sở công nhận việc chuyển nhượng nhà đất 18 X giữa ông Nguyễn Đức X và ông Nguyễn Đức L, nên cần buộc ông Nguyễn Đức X phải hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số BC 0074xx, sổ vào sổ cấp GCN số: CH 23xx/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/08/2010 cho ông Nguyễn Đức L.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Đức X không thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số BC 0074xx, sổ vào sổ cấp GCN số: CH 23xx/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/08/2010 cho ông Nguyễn Đức L, thì ông L có quyền đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất của thửa đất số 22+17 (1P) tại Tổ 40, phường X, (nay là số nhà 18 X, tổ xx phường Y) quận Z, thành phố Hà Nội. Cơ quan có thẩm quyền phải cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đức L.

[5] Đối với việc ông X trình bày ông L đã nhận đủ số tiền 9.100.000.000 đồng của ông cũng như tài liệu ông X xuất trình tại phiên tòa về việc mua lại bức tường của nhà bà Tạ Thị Thu T, do ông không có yêu cầu trong vụ án này nên ông có quyền khởi kiện vụ án khác để giải quyết.

[6] **Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông Nguyễn Bảo Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn là ông Nguyễn Đức L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Đức X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 389, Điều 450, Điều 689, Điều 692 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 238, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo Q.

Buộc ông Nguyễn Đức L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 giữa ông Nguyễn Bảo Q và ông Nguyễn Đức L.

Xác nhận ông Nguyễn Bảo Q và ông Nguyễn Đức L đã thanh toán cho nhau xong số tiền 12.000.000.000 đồng (*mười hai tỷ đồng*) tiền chuyển nhượng theo quy định của Hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018.

Ông Nguyễn Đức L phải cùng ông Nguyễn Bảo Q hoàn tất việc sang tên nhà đất theo quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức X về việc buộc ông Nguyễn Đức L phải thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất với ông và phải thực hiện cam kết cho tặng nhà đất 18 X, tổ 21 phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội cho bà Phạm Thị V.

3. Buộc ông Nguyễn Đức X phải hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số BC 0074xx, sổ vào sổ cấp GCN số: CH 23xx/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/08/2010 cho ông Nguyễn Đức L.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Đức X không thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số BC 0074xx, sổ vào sổ cấp GCN số: CH 23xx/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/08/2010 cho ông Nguyễn Đức L, thì ông L có quyền đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất của thửa đất số 22+17 (1P)) tại Tổ 40, phường X, (nay là số nhà 18 X, tổ xx phường Y) quận Z, thành phố Hà Nội. Cơ quan có thẩm quyền phải cấp lại Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đức L.

4. Về án phí: Nguyên đơn là ông Nguyễn Bảo Q không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy theo Biên lai thu số 6176 ngày 24/7/2018.

Bị đơn là ông Nguyễn Đức L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Đức X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Xác nhận ông X đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy theo Biên lai thu số 6385 ngày 11/10/2018, nay được chuyển thành án phí.

Án xử sơ thẩm công khai, sơ thẩm có mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự ;

TÒA

- VKSND quận Cầu Giấy + HN ;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy ;
- Tòa án NDTP Hà Nội ;
- Lưu : VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hồng Vân