

Số: 45/2022/TCDS-ST

Ngày: 22/9/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sở hữu nhà ở và  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Nam Phước

2. Bà Lê Thị Kim Phụng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh – Thư ký TAND huyện Đ

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên  
tòa: ông Huỳnh Trung Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng  
Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 5  
năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử  
dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2022/QĐXX-ST ngày 16 tháng  
8 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh **Nguyễn Q**; địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng  
Nam; *có mặt*

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn Th** và bà **Nguyễn Thị V**, địa chỉ: thôn P, xã Q,  
huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; *cùng vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng.*

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. **Văn phòng Công chứng Đ**; địa chỉ: Khu Phước Mỹ, thị trấn Ái Nghĩa,  
huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đắc A**, chức vụ: Trưởng Văn phòng –  
Công chứng viên; *có đơn xin vắng mặt*

2. Ông **Nguyễn Văn T1** và bà **Trương Thị Thu O**, địa chỉ: thôn P, xã Q,  
huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; *cùng có mặt*

**- Người làm chứng:**

1. Bà **Võ Thị Tr**, địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, *vắng mặt*

2. Bà **Phạm Thị Dạ Th**, địa chỉ: thôn Tam Hòa, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng  
Nam, *có mặt.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2022, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và  
tại phiên tòa nguyên đơn anh **Nguyễn Q** trình bày:

Tháng 3 năm 2021, anh **Nguyễn Q** có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ  
chồng ông **Nguyễn Văn Th**, bà **Nguyễn Thị V** (là chú ruột anh **Q**) 01 (Một) ngôi nhà  
xây cấp 4 gắn liền với diện tích đất tại thửa đất số 1117, tờ số bản đồ 17, địa chỉ tại  
thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam với diện tích là 134m<sup>2</sup> (gồm đất ở nông thôn

46m<sup>2</sup> sử dụng lâu dài, đất trồng cây lâu năm 88m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đến 2043), giá chuyển nhượng là 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng. Ngày 18/3/2021, hai bên lập hợp đồng đặt cọc ghi nhận nội dung chuyển nhượng, anh Q đặt cọc cho ông Th bà V số tiền 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng, thỏa thuận sau khi anh Q thanh toán toàn bộ số tiền 400.000.000 (*Bốn trăm triệu*) đồng còn lại tại Văn phòng công chứng thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu có công chứng. Ngày 26/3/2021, tại Văn phòng Công chứng huyện Đ (*trụ sở tại Khu Phước Mỹ, thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam*), anh Q đã thanh toán xong số tiền 400.000.000 (*Bốn trăm triệu*) đồng mua nhà đất còn lại, đồng thời hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1117 nêu trên. Hợp đồng được công chứng viên Nguyễn Đắc A của Văn phòng Công chứng huyện Đ chứng thực theo quy định, còn việc giao nhận tiền có bà Phạm Thị Dạ Th và nhân viên Văn phòng công chứng đều biết.

Tuy nhiên, khi anh Q lập thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất chuyển nhượng thực tế theo hiện trạng là 133m<sup>2</sup>. Anh Q nhiều lần yêu cầu bên bán là ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị V về ký kết phụ lục hợp đồng điều chỉnh diện tích chuyển nhượng theo đúng hiện trạng nhưng ông Th bà V viện nhiều lý do không hỗ trợ anh để hoàn thành thủ tục đăng ký chuyển nhượng. Ngày 01/5/2022, bà V đã về dọn đồ đạc, bàn giao lại nhà cho anh Q quản lý, sử dụng cho đến nay.

Anh Q cho rằng anh Q và ông Th, bà V thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, anh Q đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận. Việc ông Th, bà V cố tình gây khó khăn cho anh Q trong việc hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh.

Nay anh Q yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà xây cấp 4 và quyền sử dụng thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 17 với diện tích theo hiện trạng là 133m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (*do UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 416750 ngày 09 tháng 12 năm 2013 cho ông Th, bà V làm chủ sử dụng*) giữa bên bán là vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị V và bên mua là anh Nguyễn Q, giá chuyển nhượng là 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng. Yêu cầu bên bán là Nguyễn Văn Th và Nguyễn Thị V tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bên bán trong việc hoàn thành thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho anh Q.

Đối với hiện trạng ngôi nhà chuyển nhượng, anh Q thừa nhận biết rõ phân tường phía Tây ngôi nhà thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị Thu O, nằm ngoài diện tích đất anh Q nhận chuyển nhượng nên không có yêu cầu gì.

*Tại buổi làm việc ngày 20/7/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị V cung cấp lời khai thừa nhận:* Năm 2021, vợ chồng bà Nguyễn Thị V và Nguyễn Văn Th có bán cho anh Nguyễn Q 01 ngôi nhà cấp 4 xây dựng gắn liền với thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 7 tại thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam với giá 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng. Vợ chồng ông Th bà V đã nhận đủ tiền bán nhà, đất và đến Văn phòng Công chứng Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được Công chứng viên chứng thực xong. Bà V không biết gì về diện tích thực tế chuyển nhượng giảm so với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà V cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất nên không có yêu cầu gì đối với nhà, đất thửa 1117 nêu trên nữa.

Bà V từ chối ký vào biên bản ghi lời khai, từ chối nhận các văn bản tố tụng liên quan trong vụ án, từ chối cung cấp địa chỉ và phương thức liên lạc, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà V.

*Bị đơn Nguyễn Văn Th có tình giấu địa chỉ liên lạc, vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1 và Trương Thị Thu O thống nhất khai:*

Năm 1998, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị Thu O có cùng ông Nguyễn Văn Th mua đất tại thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam và đóng góp xây dựng trên đất 01 ngôi nhà 2 ngăn cấp 4, gác đúc, tường ngăn giữa hai nhà là tường chung. Sau khi ông Th kết hôn với bà V, vợ chồng ông T1 bà O thỏa thuận giao cho ông Th nhận phần nhà có chiều ngang rộng hơn, bờ tường ngăn chung thuộc về nhà ông T1 bà O.

Năm 2013, vợ chồng ông Th làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất gắn liền với nhà ở của ông Th nói trên (thửa 1117), trong đó diện tích ông Th được cấp không bao gồm diện tích phần tường chung giữa hai nhà.

Tháng 3 năm 2021, do sợ người lạ đến mua nhà của ông Th ở và phá nhà cũ, xây nhà làm rạn, nứt tường và móng nhà nên vợ chồng ông T1 bà O có động viên con trai là Nguyễn Q mua lại nhà và đất nêu trên của vợ chồng ông Th với giá 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng. Quá trình chuyển nhượng nhà đất và tranh chấp đúng với lời trình bày của anh Q. Nay ông T1, bà O đồng ý cho anh Q tiếp tục sử dụng bờ tường nhà vợ chồng ông bà làm tường gửi, không có yêu cầu gì về phần này.

*Tại báo cáo số 03/BC-VPCC ngày 27/7/2022, đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ là ông Nguyễn Đắc A – Công chứng viên trình bày:*

Việc thụ lý công chứng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà V và cá nhân anh Nguyễn Q hoàn toàn phù hợp với trình tự và quy định pháp luật. Các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc với bất kỳ lý do nào. Bên chuyển nhượng cam kết không gian dôi và bên nhận chuyển nhượng cam đoan đã tìm hiểu, xem xét, biết rõ về thửa đất nhận chuyển nhượng. Các giấy tờ liên quan được Công chứng viên kiểm tra đều là bản gốc hợp pháp. Đồng thời ông Ánh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người làm chứng Phạm Thị Dạ Th trình bày:* bà Th là người chứng kiến toàn bộ quá trình chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Th, bà V với anh Nguyễn Q đúng như lời anh Q trình bày, đồng thời khẳng định tận mắt chứng kiến anh Q giao đủ toàn bộ số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng cho ông Th bà V.

*Người làm chứng Võ Thị Tr trình bày:* Từ năm 2021 trở về trước, bà Tr sống cùng vợ chồng ông Th bà V tại nhà đất đang tranh chấp, sát vách với nhà ông T1 bà O. Gia đình ông Th đăng ký thường trú tại hộ khẩu của bà Tr làm chủ hộ tại thôn P, xã Q. Bà Tr biết ông Th bà V có bán lại nhà, đất đang ở cho anh Q, nhưng không rõ nội dung cụ thể. Cuối năm 2021 anh Q có nhờ bà gọi ông Th bà V về ký thủ tục chuyển nhượng nhà đất, ông Th có hẹn sẽ về nhưng không thực hiện. Đầu tháng 5/2022, bà V về dọn đồ đạc bàn giao nhà cho anh Q quản lý rồi bỏ đi ra thành phố Đà Nẵng thuê trọ sinh sống, không rõ địa chỉ cụ thể.

*Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định pháp luật. Đối với nguyên đơn,

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã thực hiện việc khởi kiện, cung cấp chứng cứ, trình bày ý kiến và thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình.

Riêng bị đơn Nguyễn Văn Th và Nguyễn Thị V cố tình trốn tránh không tham gia giải quyết vụ án, cố tình giấu địa chỉ, vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án không có lý do chính đáng mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử xét xử vắng ông Th, bà V theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Q.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà xây cấp 4 và quyền sử dụng thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 17 có diện tích 133m<sup>2</sup> tại thôn P, xã Q, huyện Đ giữa ông Nguyễn Văn Th và Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Q với giá giao dịch thực tế là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Th và Nguyễn Thị V tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bên bán trên hợp đồng để hoàn thành thủ tục sang tên cho anh Nguyễn Q.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1]. Về tố tụng:**

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Q là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

#### [1.2]. Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Bị đơn Nguyễn Văn Th và Nguyễn Thị V cố tình trốn tránh không tham gia giải quyết vụ án, cố tình giấu địa chỉ, vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án, tại phiên tòa ông Th, bà V vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng mặc dù đã được triệu tập hợp lệ; đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; nên Hội đồng xét xử xét xử vắng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

#### **[2]. Về nội dung:**

##### [2.1]. Về nội dung vụ án:

Ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị V là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 17, tại thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 416750 ngày 09/12/2013 với diện tích 134m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn 46m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng lâu dài và đất trồng cây lâu năm 88m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đến 2043. Trên đất ông Th xây dựng 01 ngôi nhà xây cấp 4, tường xây 110mm, mặt trước 220mm, mái tole, gác đúc, nền gạch men có diện tích xây dựng 75,25m<sup>2</sup> (tiết diện chiều ngang 4,3m x 17,5m).

Ngày 18/3/2021, ông Th, bà V (bên chuyển nhượng) ký kết “Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng QSH nhà – QSD đất)” với anh Nguyễn Q (bên nhận chuyển nhượng) theo đó ông Th, bà V “đồng ý bán nhà – đất tại thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam” cho anh Q với giá 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Anh Q đặt cọc cho ông Th bà V số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, thỏa thuận trong thời hạn

05 ngày (từ ngày 18/3/2021 đến 23/3/2021) anh Q thanh toán toàn bộ số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng còn lại, hai bên hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng.

Ngày 26/3/2021, tại Văn phòng Công chứng huyện Đ (trụ sở tại Khu Phước Mỹ, thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam), anh Q đã thanh toán xong số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng mua nhà đất còn lại, sau đó anh Q cùng ông Th, bà V đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1117, tờ bản đồ số 17 nêu trên. Hợp đồng được công chứng viên Nguyễn Đắc A thuộc Văn phòng Công chứng huyện Đ chứng thực.

Ngày 20/12/2021, UBND huyện Đ đã điều chỉnh biến động về diện tích và hình thể thửa đất 1117, tờ bản đồ 17 từ 134m<sup>2</sup> thành 133m<sup>2</sup> (46m<sup>2</sup> ONT, 87m<sup>2</sup> CLN) theo kết quả đo đạc lại ngày 09/6/2021. Vì vậy anh Q yêu cầu vợ chồng ông Th bà V ký phụ lục hợp đồng để điều chỉnh giảm diện tích đất chuyển nhượng (không kèm theo điều kiện nào khác) nhưng vợ chồng ông Th bà V không hợp tác nên phát sinh tranh chấp.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, ông Th, bà V cố tình trốn tránh không tham gia giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại bản “Kết luận giám định” số 05/KL-PC 09 (ĐV) ngày 30/6/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Nam đã kết luận dấu vân tay đi kèm chữ ký và chữ viết tên “Nguyễn Văn Th” trên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2021 và “Hợp đồng đặt cọc” ngày 18/3/2021 với dấu vân tay tại ô “ngón trỏ phải” trên tờ khai chứng minh nhân dân số 205891603 ghi họ tên Nguyễn Văn Th, sinh ngày 15/02/1976, nơi đăng ký nhân khẩu thường trú: Phường Trung, Q, Đ là dấu vân tay của cùng một người; dấu vân tay đi kèm chữ ký và chữ viết tên “Nguyễn Thị V” trên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2021 do nguyên đơn cung cấp với dấu vân tay tại ô “trỏ phải” chỉ bản mẫu so sánh ghi họ tên Nguyễn Thị V, sinh ngày 11/6/1977, nơi đăng ký nhân khẩu thường trú khi lập chỉ bản: Đại Đồng - Đ là dấu vân tay của cùng một người.

Tại buổi làm việc ngày 20/7/2022, có sự chứng kiến của ông Phạm Tấn N - Tổ trưởng Tổ dân phố 69 thuộc phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng nơi bà V, ông Th đang thuê trọ, bà Nguyễn Thị V thừa nhận vợ chồng bà đã bán nhà, đất cho anh Q và nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng, bà V đã bàn giao nhà đất cho anh Q xong,

Do đó Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định ông Th, bà V đã ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2021 và “Hợp đồng đặt cọc” ngày 18/3/2021 để chuyển nhượng ngôi nhà và quyền sử dụng thửa đất 1117, tờ bản đồ số 17 tại thôn P, xã Q cho anh Nguyễn Q với giá 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng và đã nhận đủ số tiền trên, thực hiện bàn giao nhà đất cho anh Q như lời trình bày của anh Nguyễn Q cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng là có căn cứ.

[2.2] Xét quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa các bên:

[2.2.1] Anh Q, ông Th và bà V đều là công dân Việt Nam có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết, xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình, mục đích và nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên thỏa thuận đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 117, Điều 500, 501 Bộ luật dân sự và khoản 1 Điều 167, 168, 169, 188 Luật đất đai 2014.

[2.2.2] Việc điều chỉnh giảm diện tích thửa đất 1117, tờ bản đồ số 7 đã chuyển nhượng từ 134m<sup>2</sup> xuống 133m<sup>2</sup> là do yếu tố khách quan dẫn đến việc đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” công chứng ngày 26/3/2021 không thực hiện được. Tuy nhiên, vợ chồng ông Th, bà V không ký kết phụ lục hợp đồng xác nhận giảm diện tích chuyển nhượng để hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Q là vi phạm quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2014, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Q.

[2.2.3] Xét hình thức hợp đồng:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2021 được các bên tự nguyện xác lập và được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đ. Tuy nhiên Hợp đồng chỉ ghi nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phản ánh thỏa thuận đối với bất động sản (nhà ở) gắn liền trên đất. Tại Điều 2 của Hợp đồng ghi nhận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) là không đúng với thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất trên thực tế. Tại phiên tòa anh Q thừa nhận việc lập hợp đồng không phản ánh nhà ở và ghi nhận giá thấp hơn giá chuyển nhượng nhằm thuận tiện trong quá trình chuyển nhượng và trốn thuế.

Hội đồng xét xử xét thấy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2021 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng nhà và đất giữa hai bên với giá 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng nên vô hiệu. Giao dịch bị che giấu mặc dù không được lập thành văn bản đúng quy định pháp luật, không được công chứng, chứng thực nhưng đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; anh Q đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và đã nhận bàn giao nhà, đất. Do đó Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Q, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 17 tại thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam với giá chuyển nhượng 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng là phù hợp với quy định tại Điều 124, 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2.5] Xét hiện trạng tài sản chuyển nhượng:

Đối với ngôi nhà xây cấp 4, tường xây 110mm, mặt trước 220mm, mái tole, gác đúc, nền gạch men có diện tích xây dựng 75,25m<sup>2</sup> (tiết diện chiều ngang 4,3m x 17,5m): quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Q và ông T1, bà O thống nhất thừa nhận phần tường ngăn giữa hai nhà thuộc sở hữu của ông T1, bà O, nằm trên đất thuộc quyền sử dụng của ông T1 bà O. Điều này phù hợp với sơ đồ trích lục thửa đất 1117, tờ bản đồ số 17 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ (*ranh giới thửa đất tính từ mép tường ngoài phía Đông, chiều ngang thửa đất là 4,7m*). Nay ông T1 bà O đồng ý cho anh Q tiếp tục sử dụng phần tường này và không ai có yêu cầu gì thêm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với diện tích thực tế sử dụng thửa đất 1117 trên hiện trạng theo kết quả đo đạc là 133m<sup>2</sup>, đã được đăng ký điều chỉnh biến động thay đổi hình thể và diện tích theo quy định vào ngày 20/12/2021. Nay anh Q đề nghị công nhận diện tích chuyển nhượng là 133m<sup>2</sup> nêu trên là phù hợp nên chấp nhận. Anh Q không có yêu cầu gì với bị đơn về việc diện tích nhận chuyển nhượng bị giảm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng anh Q tự nguyện chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (*Ba trăm ngàn*) anh Q đã nộp là phù hợp.

Chi phí giám định và chi phí thẩm định tại chỗ anh Q tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa can thiệp nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 117, 124, 129, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168, 169, 170, 188 Luật đất đai năm 2014

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

### **1. Tuyên xử:**

**1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Q:**

**1.1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị V với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Q:**

Giao cho anh Nguyễn Q được quyền sử dụng thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 17, diện tích 133m<sup>2</sup> (46m<sup>2</sup> ONT có thời hạn sử dụng lâu dài và 87m<sup>2</sup> CLN có thời hạn sử dụng đến 2043) tại thôn P, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 416750 ngày 09/12/2013 cho ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị V làm chủ sử dụng đất, đã được đăng ký điều chỉnh biến động về hình thể và diện tích thửa đất vào ngày 20/12/2021.

Giao cho anh Q được quyền sở hữu 01 ngôi nhà xây cấp 4, lợp tole, tường xây 110mm, mặt trước 220mm, mái tole, gác đúc, nền gạch men có diện tích xây dựng 75,25m<sup>2</sup>, xây dựng gắn liền trên thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 17 nêu trên.

Giá chuyển nhượng là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng. Anh Q đã thanh toán đủ số tiền trên.

**1.1.2. Anh Q, ông Th và bà V chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.**

**1.2. Về án phí:** Án phí tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng anh Nguyễn Q tự nguyện chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng anh Q đã nộp theo biên lai thu số 0003715 ngày 17/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

**2. Về quyền kháng cáo:** Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. (Đã giải thích luật thi hành án dân sự)*

### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Q.Nam
- VKSND tỉnh Quảng Nam
- VKSND H. Đ

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

- Chi cục THADS H.Đ
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ

**Nguyễn Thị Ái Linh**



