TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1368/2017/DS-ST
Ngày: 29-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà **Hàn Hà Thuận**
2/ Ông **Tạ Quang Việt**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Đỗ Văn Hiếu** - Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên –** Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 335/2014/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2014, về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1695/2017/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1953; (vắng mặt)
Địa chỉ: 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà P có ông **Huỳnh Khắc T**, sinh năm 1976; (có mặt)
Địa chỉ: 357/1A đường T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng uỷ quyền số 7678 ngày 10/4/2009 tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Tô Ngọc Minh M -** Luật sư thuộc Văn phòng luật sư N – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: 2.1 Ông **Nguyễn Tấn E**, sinh năm 1940; (vắng mặt)
2.2 Bà **Võ Thị Ngọc H**, sinh năm 1949; (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: 337/16 Đường A, Phường F, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của ông E và bà H có ông **Nguyễn Trọng N,** sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: 337/16 Đường A, Phường F, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng uỷ quyền số 026444 ngày 08/7/2009 tại Văn phòng công chứng A).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Mạnh M** – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Mạnh M – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà **Phạm Thị Bích H**, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang cư trú tại San Francisco. (Theo thẻ thường trú tại Mỹ số A099298210).

3.2 Bà **Phạm Thị Bích V,** sinh năm 1976; (vắng mặt)

Địa chỉ: 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H và bà V có ông **Huỳnh Khắc T**, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: 357/1A đường T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 06/7/2009 và giấy ủy quyền ngày 11/05/2009)

3.3 Bà **Phạm Thị Thu B**, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: 995/61/9 (số cũ 83/494/D1) đường G, quận V Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Bà **Hoàng Minh M**, sinh năm 1983; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Trẻ **Nguyễn Hoàng Anh A**, sinh năm 2014; (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Khôi có ông **Nguyễn Trọng N**, sinh năm 1982 (có mặt) và bà **Hoàng Minh M**, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/3/2009, bản tự khai và biên bản hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị P có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Khắc T trình bày:

Ông Phạm Văn G (chết năm 1988) có 02 người vợ là bà Trần Thị Q (chết năm 1994) và bà Lê Thị C (chết năm 1989). Quá trình chung sống,ông G và bà Qkhông có con chung. Ông G và bà C có 01 người con chung là ông Phạm Văn Thông (chết năm 1992). Ông Thông và bà Nguyễn Thị P kết hôn với nhau và có 02 người con là Phạm Thị Bích T và Phạm Thị Bích H.

Sau khi ông G và bà C chết, ông Thông trực tiếp quản lý căn nhà và sử dụng đến năm 1992 thì ông Thông chết, vợ là bà P cùng các con là bà H và bà Thuỷ quản lý sử dụng và đăng ký kê khai thừa kế đối với căn nhà và đất số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chi Minh và đã được Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0540/2008/UB-GCN ngày 31/08/2008.

Ngày 03/12/2008, bà Nguyễn Thị P cùng các đồng thừa kế đã ký hợp đồng mua bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H với giá 255 lượng vàng SJC chia làm 03 đợt thanh toán: Đợt 1 trả ngay sau khi hợp đồng đặt cọc, bên mua đặt cọc cho bên bán 55 lượng vàng SJC; Đợt 2 trả ngay sau khi ký hợp đồng công chứng, bên mua thanh toán cho bên bán 170 lượng vàng SJC; Đợt 3, bên mua thanh toán bên bán 30 lượng vàng SJC; ngay sau khi giao nhà. Thực tế bên mua đã thanh toán tiền mua nhà cho nguyên đơn là 225 lượng vàng SJC, còn lại 30 lượng sẽ giao khi hoàn tất thủ tục giấy chủ quyền nhà sang tên cho bị đơn.

Ngày 15/12/2008, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng số 25037 ngày 24/12/2008 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Các giấy tờ bản chính liên quan đến việc mua bán do bên mua ông E và bà H giữ để làm thủ tục trước bạ và đăng bộ đối với nhà đất trên. Bà P đã bàn giao nhà cho ông E và bà H.

Ngày 16/01/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 417/TNMT với nội dung: Theo Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú ngày 10/3/1982, ông Phạm Văn G còn một người vợ 1 là bà Trần Thị L – sinh năm 1903 và một người cháu là bà Phạm Thị Thu B – sinh năm 1967. Hợp đồng chuyển nhượng số 25037 ngày 15/12/2008 tại Phòng công chứng số 6, trước bạ ngày 24/12/2008 không nêu đủ các đồng thừa kế nên phòng Tài nguyên và Môi trường không thể cập nhật biến động đối với căn nhà số 6/12A Đường C, phường T, Quận A cho ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H.

Ngày 02/02/2009, ông E, bà H yêu cầu bà P và các đồng thừa kế lập "Thỏa thuận ràng buộc" với nội dung yêu cầu bà P và các đồng thừa kế chịu trách nhiệm thực hiện toàn bộ thủ tục đăng ký đối với căn nhà số 6/12A Đường C, phường T, Quận A trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày các bên ký thỏa thuận. Theo thỏa thuận này, bà P đã liên hệ Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A để làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Bà P đã yêu cầu bên mua là ông E và bà H cung cấp hồ sơ nhà để bà hoàn tất thủ tục đăng bộ theo quy định nhưng bên mua không cung cấp mà cố tình né tránh nhằm mục đích cho bên bán vi phạm thỏa thuận ràng buộc để chiếm đoạt 30 lượng vàng còn lại theo hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Bà Phạm Thị Thu B quê ở tỉnh Cầ, là bà con xa của ông Phạm Văn G, không phải cháu ruột ông G. Năm 1980, bà B vào Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn và đã xin ông G cho nhập hộ khẩu vào căn nhà số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chi Minh. Mặc dù có hộ khẩu tại địa chỉ trên nhưng bà B không ở nhà này ngày nào và không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Năm 2005, bà B cắt hộ khẩu và chuyển về sinh sống tại địa chỉ số: 995/61/9 (số cũ là 83/494/D1) N, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng nay bà B đi đâu không rõ. Việc công an phường T, Quận A xác minh bà B là con của ông Phạm Văn M, là cháu nội của ông G thì bà P không biết điều này và không có ý kiến.

Nay bà P yêu cầu ông E và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà trên đã được giao cho ông E và bà H quản lý, sử dụng và đã giao toàn bộ giấy tờ bản chính để ông E và bà H làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và đất cho bị đơn từ năm 2009 đến nay nên bà P không đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà. Yêu cầu ông E và bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và giao 30 lượng vàng SJC còn lại cho nguyên đơn. Về việc bà P kê khai thiếu bà Phạm Thị Thu B là đồng thừa kế đối với căn nhà trên, bà P sẽ chịu trách nhiệm giải quyết nếu có tranh chấp phát sinh, không liên quan gì đến ông E và bà H.

Ngày 26/9/2017, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn ông E và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu ông E và bà H phải giao 12 lượng vàng SJC cho nguyên đơn.

Tại đơn phản tố ngày 12/5/2009, bản tự khai và biên bản hoà giải, bị đơn ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Căn nhà và đất số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chi Minh do bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị Bích H và bà Phạm Thị Bích V kê khai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 0540/2008 do UBND Quận A cấp ngày 31/01/2008, đã khai trước bạ di sản thừa kế ngày 24/7/2003 và ngày 26/02/2008.

Ngày 03/12/2008, bà P, bà H và bà V đã bán, chuyển nhượng căn nhà trên cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H theo hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà với giá 255 lượng vàng SJC. Bên mua đã thanh toán tổng số vàng cho bên bán là 225 lượng vàng SJC, số vàng còn lại là 30 lượng vàng SJC sẽ thanh toán cho bên bán ngay sau khi căn nhà trên được đăng ký (đăng bộ) quyền sở hữu, quyền sử dụng đất qua tên bên mua.

Ngày 15/12/2008, căn nhà và đất trên được Phòng công chứng số S, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất số 25037. Hợp đồng này chỉ ghi giá mua bán là 500.000.000 đồng. Sau đó ông E và bà H tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với căn nhà 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chi Minh theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, ngày 16/01/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A. Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 417/TNMT trả lời cho ông E với nội dung: (1) Ông Phạm Văn G còn một người vợ thứ nhất là bà Trần Thị L và một người cháu là bà Phạm Thị Thu B; (2) Hợp đồng chuyển nhượng số 25037 lập ngày 15/12/2008 không nêu đủ các đồng thừa kế nên không thể cập nhật biến động đối với căn nhà nêu trên.

Do hành vi gian dối của bà P, bà H và bà Thuỷ về việc không kê khai đủ các đồng thừa kế là bà Qvà bà B, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông E và bà H nên ngày 02/02/2009, các bên đã ký kết "Thỏa thuận ràng buộc", theo đó bà P

và các đồng thừa kế khác có trách nhiệm tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để căn nhà và đất trên được đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng qua tên bị đơn theo quy định của pháp luật trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày 02/02/2009. Đến ngày 18/2/2009, bà P, bà H, bà V đã tự nguyện giao nhà cho ông E, bà H theo nội dung của bản "Thỏa thuận ràng buộc" ngày 02/02/2009.

Tuy nhiên, đến hết thời hạn 03 (ba) tháng nêu trên, bà P, bà V và bà H vẫn không liên hệ với đồng thừa kế khác là bà Phạm Thị Thu B và không thực hiện lại thủ tục khai di sản thừa kế cho căn nhà và đất nêu trên theo quy định pháp luật, làm cho căn nhà và đất trên không thể đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng qua tên bên mua. Vì vậy, bà P, bà H, bà V hoàn toàn có lỗi trong việc không khai đủ các đồng thừa kế nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà và đất số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn đã quản lý căn nhà và đất số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2009 cho đến nay và hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Căn nhà trên vẫn được giữ nguyên hiện trạng, không sửa chữa, xây dựng thêm. Bị đơn không yêu cầu phía nguyên đơn trả lại tiền thuế nhà và đất mà bị đơn đã đóng từ khi quản lý cho đến nay.

Ngày 12/5/2009, bị đơn ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H có đơn phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất số 25037 ngày 15/12/2008; Huỷ hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà được lập ngày 03/12/2008; Buộc bà P, bà H và bà Thuỷ phải giao trả lại cho bị đơn toàn bộ số vàng đã nhận là 225 lượng vàng SJC; Buộc bà P, bà H và bà T phải bồi thường thiệt hại số vàng là 30 lượng vàng SJC theo "Thỏa thuận ràng buộc" ngày 02/02/2009.

Ngày 26/9/2017, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Trọng N có đơn rút yêu cầu phản tố theo đơn phản tố ngày 12/5/2009, cam kết không tranh chấp và khiếu nại gì về việc rút đơn.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích H và bà Phạm Thị Bích T có người đại diện theo uỷ quyền là ông Huỳnh Khắc T trình bày:

Bà Phạm Thị Bích T là đại diện cho các đồng thừa kế của ông Phạm Văn G và bà Lê Thị C đối với căn nhà số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chi Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0540/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/08/2008.

Ngày 03/12/2008, bà Phạm Thị Bích T cùng các đồng thừa kế đã ký hợp đồng mua bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H với giá 255 lượng vàng SJC chia làm 03 đợt thanh toán.

Ngày 15/12/2008, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng số 25037 ngày 24/12/2008 tại Phòng công chứng số 6. Các giấy tờ bản chính liên quan đến việc mua bán do bên mua ông E và bà H giữ để làm thủ tục trước bạ và đăng bộ đối với căn nhà. Bà P đã bàn giao nhà cho ông E và bà H. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng phía ông E và bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà P đã khởi kiện yêu cầu ông E và bà H trả 30 lượng vàng SJC cho nguyên đơn.

Do hiện đang công tác tại nước ngoài nên bà H xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án. Các vấn đề liên quan đến vụ án do nguyên đơn bà Nguyễn Thị P quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Minh M trình bày tại bản tự khai ngày 10/4/2015:

Bà M hiện đang cư ngụ tại căn nhà số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chi Minh. Bà chỉ biết có việc tranh chấp đối với hợp đồng mua bán nhà số 25037 năm 2008 giữa ông E và bà P sau khi bà kết hôn với ông Nguyễn Trọng N. Bà không có bất kỳ liên quan gì đến việc tranh chấp hợp đồng này và cũng không có đóng góp, sửa chữa đối với căn nhà số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chi Minh. Do đó, bà không có yêu cầu và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án với lý do bận công việc.

* Tại Quyết định dân sự sơ thẩm số 295/2014/QĐĐC-DSST ngày 28/3/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 557/DSST ngày 27/11/2009 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" do không đủ điều kiện khởi kiện, các đương sự không cung cấp được địa chỉ hiện nay của bà Phạm Thị Thu B.

Trả lại đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo cho bà Nguyễn Thị P và bà ông Nguyễn Tấn E, bà Võ Thị Ngọc H.

Ngoài ra, Tòa án cấp còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/5/2014, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Trọng N kháng cáo không đồng ý với quyết định sơ thẩm.

Ngày 20/5/2014, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Khắc T kháng cáo không đồng ý với quyết định sơ thẩm.

* Tại Quyết định dân sự phúc thẩm số 180/2014/QĐ-PT ngày 25/7/2014, Toà phúc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn.

Huỷ Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 295/2014/QĐĐC – DSST ngày 28/3/2014 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị P với bị đơn ông Nguyễn Tấn E, bà Võ Thị Ngọc H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, với nhận định: Xét về mặt quan hệ tranh chấp

về hợp đồng mua bán nhà (nghĩa vụ thanh toán) chứ không phải là quan hệ tranh chấp về chia di sản thừa kế. Do vậy, việc không tìm được địa chỉ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu B không làm thay đổi nghĩa vụ thanh toán tài sản trong việc mua bán nhà. Nếu bà B có tranh chấp chia thừa kế thì được giải quyết theo pháp luật về thừa kế.

Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí minh để tiếp tục giải quyết vụ án.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh nơi cư trú của bà Phạm Thị Thu B. Tại kết quả xác minh ngày 18/5/2017, công an Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận bà Phạm Thị Thu B, sinh năm 1967, cư trú tại 83/494/D1 N, Phường M, quận V, số mới 995/61/9 N, Phường M, Gò Vấp. Đến năm 2008, gia đình bán nhà đi đâu không rõ địa chỉ. Vì vậy, tòa án đã thực hiện niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với bà Phạm Thị Thu B theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà B vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành định giá nhà đất tranh chấp. Theo biên bản định giá ngày 14/7/2016 thì giá trị nhà và đất tại địa chỉ 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 6.451.683.000 (Sáu tỷ bốn trăm năm mươi mốt triệu sáu trăm tám mươi ba ngàn) đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Khắc T thay đổi yêu cầu khởi kiện theo đơn ngày 26/9/2017, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông E và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu ông E và bà H phải giao 12 lượng vàng SJC cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Trọng N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và đồng ý trả 12 lượng vàng SJC cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Trọng N rút yêu cầu phản tố theo đơn ngày 26/9/2017.

Các đương sự có mặt thống nhất bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên đương sự về việc giải quyết vụ án. Hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 20537 ngày 03/12/2008. Bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền tương đương 12 lượng vàng SJC ngay sau khi án có hiệu lực pháp

luật. Sau khi thanh toán cho nguyên đơn xong bị đơn có quyền đi đăng ký sang tên chủ sở hữu. Nguyên đơn có trách nhiệm giải quyết vấn đề chia thừa kế cho các đồng thừa kế khác nếu có phát sinh. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thu B đã được tòa án tống đạt hợp lệ, thực hiện niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà B vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Do đó, căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Phạm Thị Thu B.

[2] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích H đã xuất cảnh sang Mỹ ngày 25/3/2009 (Theo thẻ thường trú tại Mỹ số A099298210). Căn cứ điểm c, Khoản 1, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả tiền mua bán nhà còn thiếu. Bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà địa chỉ 6/12A Đường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu trả lại số tiền đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại, do đó vụ án được xác định quan hệ tranh chấp: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà ngày 15/12/2008, do không thực hiện được đăng bộ sang tên người mua nên ngày 27/3/2009, nguyên đơn có đơn khởi kiện. Căn cứ vào Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005, vụ án còn thời hiệu.

[4] Xét yêu cầu nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn nhà và đất số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Phạm Văn G. Sau khi ông G chết, bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị Bích V, bà Phạm Thị Bích H đã kê khai di sản thừa kế. Ngày 03/12/2008, bà P, bà V, bà H làm thủ tục bán nhà đất trên cho ông Nguyễn Tấn E, bà Võ Thị Ngọc H với giá 255 lượng vàng SJC. Ông E, bà H đã thanh toán cho bên bán 225 lượng SJC, còn lại 30 lượng vàng sẽ thanh toán sau khi đăng bộ xong. Ngày 15/12/2008, căn nhà và đất trên được Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất số 25037. Toàn bộ giấy tờ nhà đất bản chính bên mua giữ. Nguyên đơn đã giao nhà đất trên cho bị đơn quản lý sử dụng từ năm 2009.

Ngày 30/12/2008, ông Nguyễn Tấn E nộp hồ sơ đăng bộ tại Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/01/2009, Phòng Tài

nguyên và Môi trường Quận A có văn bản số 417/TNMT trả lời cho ông E về việc đăng bộ nhà đất số 6/12A Đường C, phường T, Quận A như sau: Ông G còn có một người vợ là bà Trần Thị L và một người cháu là bà Phạm Thị Thu B. Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/12/2008 tại Phòng công chứng số 6, trước bạ ngày 24/12/2008, không nêu đủ các đồng thừa kế. Do đó, cơ quan chức năng đã không cặp nhật biến động căn nhà nêu trên theo yêu cầu của ông E.

Ngày 02/02/2009, bà P bà V và bà H đã ký bản "Thỏa thuận ràng buộc" với ông E bà H với nội dung: "Bên bán chịu trách nhiệm thực hiện toàn bộ thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bên mua trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận. Nếu bên bán không thực hiện được, nhà đất trên không thể tiếp tục mua bán chuyển nhượng được người bán sẽ phải hoàn trả lại người mua toàn bộ số vàng đã nhận và bồi thường cho bên mua 30 lượng vàng SJC". Sau đó, ngày 18/02/2009 bên mua đã nhận nhà. Tuy nhiên, bản thỏa thuận này cũng không thực hiện được nên ngày 27/3/2009 bà P khởi kiện ông E bà H yêu cầu trả 30 lượng vàng SJC còn thiếu của hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 12/5/2009, ông E, bà H có đơn yêu cầu phản tố vì quá hạn 03 tháng kể từ ngày ký bản "Thỏa thuận ràng buộc" ngày 02/02/2009, nhà đất trên không đăng bộ được nên bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất trên, yêu cầu bà P, bà H và bà V trả lại 225 lượng vàng SJC đã nhận. Buộc bà P bồi thường thiệt hại là 30 lượng vàng SJC.

Căn cứ Giấy chứng tử số 60 quyển số VI do Ủy ban nhân dân Phường T, Quận A cấp ngày 04/10/1994 có căn cứ xác định bà Trần Thị L, sinh năm 1903 trú tại 6/12A Đường C, Quận A, đã chết ngày 04/10/1994. Căn cứ kết quả xác minh của Công an Phường M, quận V trả lời xác minh cho Tòa án theo Văn bản 1486/TATP-TDS ngày 18/5/2017 thì bà Phạm Thị Thu B, sinh năm 1967 cư trú tại 83/494/D1 N, Phường M, quận V, số mới 995/61/9 N, Phường M, quận V; Đến năm 2008, gia đình bán nhà đi đâu không rõ địa chỉ.

Xét về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất ký kết 15/12/2008 giữa bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị Bích H và bà Phạm Thị Bích V với ông Nguyễn Tấn E, bà Võ Thị Ngọc H có chứng nhận của Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, đã đóng thuế trước bạ, bên mua đã giao hơn 88% giá trị hợp đồng và đã nhận nhà từ 2008, hai bên tuân thủ đúng quy định về hợp đồng mua bán nhà. Phần còn lại là thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền phải thanh toán khi người mua được đứng tên chủ quyền nhà. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất trên là hợp pháp được công nhận.

Xét quan hệ pháp luật trong vụ án này tranh chấp hợp đồng mua bán nhà (nghĩa vụ thanh toán) chứ không phải là quan hệ tranh chấp về chia di sản thừa kế. Do đó, việc không tìm được địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu B không làm thay đổi nghĩa vụ thanh toán tài sản trong việc mua bán nhà. Nếu bà B có tranh chấp chia thừa kế thì được giải quyết theo pháp luật thừa kế trong vụ án khác. Mặt khác, Tòa án đã thực hiện niêm yết tống

đạt hợp lệ tại địa chỉ bà B có hộ khẩu thường trú số 995/61/9 (số cũ là 83/494/D1) N, Phường M, quận V nhưng bà B không có mặt. Do đó, nếu bà B có tranh chấp thừa kế nhà đất trên thì nguyên đơn bà P và các đồng thừa kế là bà V và bà H phải chịu trách nhiệm giải quyết đối với suất thừa kế của bà B nếu có căn cứ.

Theo văn bản xác minh ngày 22/4/2010, Công an phường T, Quận A đã xác nhận là ông Phạm Văn G, sinh năm 1905 có người vợ là Trần Thị Q sinh năm 1903, chết năm 1994, không có vợ là Trần Thị Q. Bà Trần Thị Q đã chết ngày 04/10/1994 theo giấy chứng tử số 60 quyền số VI ngày 04/10/1994 của Ủy ban nhân dân phường T Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nguyên đơn khai bà Trần Thị Q và ông Phạm Văn G không có con chung. Do đó, nguyên đơn chịu trách nhiệm về khai thừa kế này.

[5] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất trên là có căn cứ chấp nhận, do nhà đất trên đã giao cho bên mua từ năm 2009, giấy tờ nhà bản chính do bên bị đơn giữ, số vàng còn lại là 30 lượng vàng SJC bị đơn chưa thanh toán. Tuy nhiên, do vụ án kéo dài ảnh hưởng quyền lợi cho hai bên nên nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 12 lượng vàng SJC; Nguyên đơn tự chịu trách nhiệm với các thừa kế khác nếu có tranh chấp thừa kế đối với nhà đất trên. Bị đơn đồng ý với yêu cầu trên của nguyên đơn. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp quy định pháp luật, Hội đồng xét xử công nhận.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và rút yêu cầu bồi thường thiệt hại, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất trên, đồng ý trả 12 lượng vàng SJC cho nguyên đơn; Yêu cầu nguyên đơn chịu trách nhiệm với các đồng thừa kế khác nếu có tranh chấp thừa kế, bị đơn được quyền đăng bộ đứng tên quyền sỡ hữu nhà quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên. Xét việc rút yêu cầu phản tố trên là tự nguyện phù hợp quy định, Hội đồng xét đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất số 25037 ký kết ngày 15/12/2008 tại Phòng công chứng số 6, đối với nhà đất 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị Bích H, bà Phạm Thị Bích V với ông Nguyễn Tấn E, bà Võ Thị Ngọc H. Buộc ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H thực hiện giao 12 (mười hai lượng) vàng SJC cho bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị Bích H, bà Phạm Thị Bích V, thi hành ngay khi bản án có hiệu lực. Theo quy định của pháp luật 12 lượng vàng SJC được quy đổi thánh tiền đồng Việt Nam, tại thời điểm ngày 29/9/2017 vàng SJC có giá 36.500.000 đồng/lượng. Như vậy, số tiền bị đơn giao cho nguyên đơn là 12 lượng x 36.500.000 đồng = 438.000.000 đồng.

[7] Bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị Bích H, bà Phạm Thị Bích H phải chịu trách nhiệm giải quyết phân chia thừa kế đối với bà Phạm Thị Thu B, Trần Thị Q về việc kê khai di sản thiếu thừa kế (nếu có).

[8] Căn cứ vào bản án này, ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H được quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc sang tên chủ quyền nhà đất để ông E và bà H được đứng tên quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật đối với nhà đất tại địa chỉ số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0540/2008/UB-GCN của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất số 25037 ngày 15/12/2008 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh).

[9] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị ghi nhận sự tự thỏa thuận của hai bên đương sự; Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do vụ án thụ lý tháng 4/2009 nên án phí dân sự sơ thẩm được áp dụng theo Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về lệ phí, án phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn 438.000.000 đồng. Án phí là 16.140.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị P.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Tấn E, bà Võ Thị Ngọc H do bị đơn rút yêu cầu phản tố trước khi mở phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 37, Điều 227, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Luật thi hành án dân sự năm 2008;

- Áp dụng Nghị định 70/CP của Chính phủ ngày 12/6/1997 về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất số 25037 ngày 15/12/2008 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị Bích H và bà Phạm Thị Bích V với ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H đối với nhà và đất tại địa chỉ số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0540/2008/UB-GCN của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/2008).

2. Ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H có trách nhiệm giao số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất là 438.000.000 (Bốn trăm ba mươi tám triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị Bích H và bà Phạm Thị Bích V.

Bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị Bích H, bà Phạm Thị Bích V chịu trách nhiệm giải quyết phân chia thừa kế đối với việc kê khai di sản thiếu thừa kế bà Phạm Thị Thu B, bà Trần Thị Q (Trần Thị Lưu) nếu có tranh chấp chia thừa kế trong vụ án dân sự khác.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc sang tên chủ quyền nhà đất trên để ông E và bà H được đứng tên quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật đối với nhà và đất tại địa chỉ số 6/12A Đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0540/2008/UB-GCN của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất số 25037 ngày 15/12/2008 tại Phòng công chứng số S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất trên và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H phải chịu 16.140.000 (mười sáu triệu một trăm bốn mươi ngàn) đồng.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị P số tiền tạm ứng án phí 9.850.000 (chín triệu tám trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai số 005607, quyển số 0113 ngày 20/4/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn E và bà Võ Thị Ngọc H số tiền 16.173.675 (mười sáu triệu một trăm bảy mươi ba ngàn sáu trăm bảy mươi lăm) đồng theo biên lai số 005801, quyển số 0117 ngày 16/6/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án. Đối với đương sự đang ở nước ngoài và vắng mặt tại phiên tòa thì được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được tống 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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận A, TP.HCM
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng