

**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: 1388/2023/DSST

Ngày: 15-8-2023

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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hoàng Hoa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Bích Vân

2. Ông Hồ Văn Cẩm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tăng Thị Hồng Thanh, Thư ký Tòa án – Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2021/TLST-DS ngày 08/3/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2674/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9837/2023/QĐST-DS ngày 25/7/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thiệu Văn B, sinh năm 1973; Địa chỉ: G đường M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Trịnh Kim H, sinh năm 1952; Địa chỉ: I đường H, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố H (Có yêu cầu xin vắng mặt)

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

1. Bà Hien Ngoc N (Nguyễn Ngọc H1), sinh năm 1985; Địa chỉ: D H, LN C, MD B, USA. (Vắng mặt)

2. Bà Trịnh Ngọc H2, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số B phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt)

3. Bà Trịnh Ngọc Á, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số A đường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số H đường H, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.(Vắng mặt)

5. Ông Thiệu Văn N1, sinh năm 1969;

6. Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: C ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông N1, bà T: Ông Thiệu Văn B, sinh năm 1973 (Giấy ủy quyền ngày 17/7/2023) (Có mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 23/6/2020, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 21 tháng 3 năm 2023, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Thiệu Văn B trình bày:*

Vào tháng 3/2019, ông B biết thông tin vợ chồng ông Nguyễn Văn N2 và bà Trịnh Kim H đang muốn bán 02 căn nhà 76/1 và 78 đường M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, ông B có cùng vợ chồng anh trai là ông Thiệu Văn N1 và Nguyễn Kim T hùn tiền mua nhà. Ông N1, bà T góp 4.300.000.000đồng còn ông B góp 2.000.000.000đồng. Ông N1, bà T sẽ đứng tên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng, đứng tên sổ đỏ cả 2 căn nhà.

Ngày 04/03/2019, ông B ký với vợ chồng ông N2, bà H Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà và giao nhận nhà, thỏa thuận mua 02 (hai) căn nhà tọa lại tại 76/1 và G đường M, phường B, quận B, Tp . Hồ Chí Minh với giá 6.300.000.000 đồng, đặt cọc trước 300.000.000 đồng, đã giao đủ tiền đặt cọc trong ngày 04/3/2019. Do căn 76/1 Mã L đã được cấp sổ đỏ tên bà H, còn căn 78 Mã Lò chưa có sổ nên hai bên đã thỏa thuận: *“tạm thời ông Thiệu Văn B đứng tên giao dịch mua bán, sau này nếu thay tên người khác đứng tên thì bên bán hỗ trợ ký tên hồ sơ cho người đứng sở hữu nhà. Sau này căn nhà 78 M cho hợp thức hóa thì bên bán sẽ làm thủ tục hợp thức hóa rồi chuyển nhượng lại cho bên mua. Mọi chi phí bên mua chịu bên A không đòi hỏi bất cứ điều kiện gì”*.

Ngày 8/3/2019, tại Văn phòng C, ông N2, bà H đã ký chuyển nhượng căn 76/1 Mã Lò cho ông N1, bà T, giá ký hợp đồng chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Cùng ngày 8/3/2019, ông N2, bà H và ông N1, bà T cũng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Thỏa thuận giao nhận tiền 2.000.000.000 đồng giấy tay đổi với căn nhà 78 M. Việc giao nhận tiền cũng đã được Thừa phát lại quận B lập Vi bằng. Ông N2, bà H cũng đã ký xác nhận trong Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà và giao nhận nhà ngày 4/3/2019 đã nhận đủ tiền, bàn giao nhà và toàn bộ hồ sơ.

Căn nhà 76/1 Mã L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 500416, Sổ vào sổ cấp GCN CH 09298 ngày 22/4/2013 và đã cập nhật chuyển nhượng sang tên cho ông N1, bà T ngày 21/3/2019.

Còn căn 78 Mã Lò chưa có sổ đỏ, ngày 21/8/2019, bà Trịnh Kim H đã ký giấy ủy quyền cho ông B làm thủ tục cấp sổ. Đến ngày 29/10/2019 căn nhà số G

đường M, Phường B, quận B, Tp . Hồ Chí Minh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 909962. Số vào sổ cấp GCN: CH20699 do UBND Quận B cấp. Ông N2 và bà H chưa thực hiện ký hợp đồng công chứng mua bán nhà đất thì bất ngờ ông N2 mất ngày 30/10/2019, theo Giấy chứng tử số 403/TLKT-BS ngày 11/11/2019. Việc ký kết hợp đồng công chứng mua bán căn nhà số G đường M, Phường B, quận B, Tp.Hồ Chí Minh không thực hiện được do phát sinh quyền thừa kế.

Hiện nay, gia đình ông B đang quản lý sử dụng căn nhà 78 Mã Lò nhưng không thể làm thủ tục sang tên do Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chưa được công chứng. Chúng ông B đã nhiều lần yêu cầu bà H và các con của bà H và ông N2 tiến hành các thủ tục để chuyển nhượng căn nhà số G đường M, Phường B, quận B, Tp.Hồ Chí Minh cho chúng ông B theo đúng hợp đồng đã ký nhưng phía bà H không thực hiện.

Do trước đây ông N1, bà T không rành chữ nghĩa nên một mình ông B đi khởi kiện để yêu cầu gia đình bà H làm thủ tục sang nhượng. Tuy nhiên, ông N1, bà T mới là người ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/3/2019 nên ông B thay đổi yêu cầu khởi kiện trước đây. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N1, bà T và ông B, yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 8/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Trịnh Kim H và ông Thiệu Văn N1 và Nguyễn Kim T.

- Tuyên cho ông Thiệu Văn N1 và Nguyễn Kim T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đối với nhà đất số G đường M, Phường B, quận B, Tp.Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 909962. Số vào sổ cấp GCN: CH20699 ngày 29/10/2019 của UBND Quận B.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2020, bị đơn bà Trịnh Kim H trình bày:*

Bà H xác nhận năm 2019, bà cùng chồng là ông Nguyễn Văn N2 có bán cho ông Thiệu Văn B hai căn nhà số G M, phường B, quận B và căn nhà số G M, phường B, quận B. Ông Thiệu Văn B đã giao đủ tiền mua hai căn nhà trên cho vợ chồng bà H và vợ chồng bà H cũng đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến hai căn nhà trên cho ông B để làm thủ tục sang tên giấy chủ quyền. Vợ chồng bà H cũng đã giao cho ông B quản lý sử dụng hai căn nhà trên.

Đối với căn nhà số G M, phường B, quận B thì đã hoàn tất thủ tục sang tên, ông B đã cập nhật biến động đất đai sang tên ông B theo quy định pháp luật. Đối với căn nhà số G M, phường B, quận B thì do tại thời điểm ký hợp đồng mua bán chưa có giấy chủ quyền nhà nên hai bên chỉ ký giấy tay, và hẹn sau khi có giấy chủ quyền thì ra ký công chứng để hoàn tất thủ tục mua bán. Ngày 29/10/2019, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số G M, phường B, quận B. Theo thỏa thuận vợ chồng bà H sẽ ra ký công chứng cho ông

B, nhưng ngày 30/10/2019, thì chồng bà H là ông Nguyễn Văn N2 mất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thiệu Văn B yêu cầu bà H hoàn tất thủ tục mua bán đối với căn nhà G M, phường B, quận B, thì bà H có ý kiến như sau: bà H đã bán căn nhà trên cho ông B và đã giao toàn bộ giấy tờ cũng như giao nhà cho ông B ở. Nay do chồng bà H mất nên thủ tục mua bán chưa thể hoàn tất, bà H đồng ý cùng với ông B hoàn tất thủ tục mua bán đối với căn nhà trên.

Ông N2 có 04 người con gồm: Trịnh Ngọc Á, Trịnh Ngọc H2, Nguyễn Ngọc H1, Ông Nguyễn Thanh H3.

*Tại Đơn yêu cầu độc lập và bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thiệu Văn N1 và Nguyễn Kim T trình bày:*

Vào tháng 3/2019, ông N1, bà T và em trai ông Thiệu Văn B có hùn tiền mua 02 căn nhà 76/1 và G đường M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Nguyễn Văn N2 và bà Trịnh Kim H đang muốn bán. Ông N1, bà T góp 4.300.000.000đồng, còn ông B góp 2.000.000.000đồng.

Ngày 04/03/2019, Ông B có đi đặt cọc cho vợ chồng ông N2, bà H. Hai bên có ký Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà và giao nhận nhà, thỏa thuận mua 02 (hai) căn nhà tọa lạc tại 76/1 và G đường M, phường B, quận B, Tp . Hồ Chí Minh với giá 6.300.000.000 đồng, đặt cọc trước 300.000.000 đồng, đã giao đủ tiền đặt cọc trong ngày 04/3/2019. Do căn 76/1 Mã L đã được cấp sổ đỏ tên bà H, còn căn 78 Mã L chưa có sổ nên hai bên đã thỏa thuận: “ *Tạm thời ông Thiệu Văn B đứng tên giao dịch mua bán, sau này nếu thay tên người khác đứng tên thì bên bán hỗ trợ ký tên hồ sơ cho người đứng sở hữu nhà. Sau này căn nhà 78 M cho hợp thức hóa thì bên bán sẽ làm thủ tục hợp thức hóa rồi chuyển nhượng lại cho bên mua. Mọi chi phí bên mua chịu bên bán không đòi hỏi bất cứ điều kiện gì*”.

Ngày 8/3/2019, tại Văn phòng C, ông N2, bà H đã ký chuyển nhượng căn 76/1 Mã L cho ông N1, bà T, giá ký hợp đồng chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Cùng ngày 8/3/2019, ông N2, bà H và ông N1, bà T cũng đã ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Thỏa thuận giao nhận tiền 2.000.000.000 đồng* giấy tay đối với căn nhà 78 M. Việc giao nhận tiền cũng đã được Thừa phát lại quận B lập Vi bằng. Ông N1, bà T đã giao đủ cho ông N2, bà H số tiền 6.300.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Ông N2, bà H cũng đã ký xác nhận trong Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà và giao nhận nhà ngày 4/3/2019 đã nhận đủ tiền, bàn giao nhà và toàn bộ hồ sơ nhà đất.

Căn nhà 76/1 Mã L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 500416, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 09298 ngày 22/4/2013, và đã cập nhật chuyển nhượng sang tên cho Thiệu Văn N1 và Nguyễn Kim T ngày 21/3/2019.

Còn căn 78 Mã L chưa có sổ đỏ, ngày 21/8/2019, bà Trịnh Kim H đã ký giấy ủy quyền cho ông Thiệu Văn B làm thủ tục cấp sổ. Đến ngày 29/10/2019

căn nhà số G đường M, Phường B, quận B, Tp . Hồ Chí Minh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 909962. Số vào sổ cấp GCN: CH20699 do UBND Quận B cấp. Ông N2 và bà H chưa thực hiện ký hợp đồng công chứng mua bán nhà đất thì bất ngờ ông N2 mất ngày 30/10/2019, theo Giấy chứng tử số 403/TLKT-BS ngày 11/11/2019. Việc ký kết hợp đồng công chứng mua bán căn nhà số G đường M, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh không thực hiện được do phát sinh quyền thừa kế.

Hiện nay, gia đình ông N1, bà T đang quản lý sử dụng căn nhà 78 Mã Lò nhưng không thể làm thủ tục sang tên do Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chưa được công chứng. Ông N1, bà T đã nhiều lần yêu cầu bà H và các con của bà H và ông N2 tiến hành các thủ tục để chuyển nhượng căn nhà số G đường M, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông N1, bà T theo đúng hợp đồng giấy tay đã ký ngày 08/3/2019, nhưng phía bà H và các con bà không thực hiện.

Vì vậy, ông N1, bà T đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Trịnh Kim H và ông Thiệu Văn N1 và Nguyễn Kim T.

- Tuyên cho ông Thiệu Văn N1 và Nguyễn Kim T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đối với nhà đất số G đường M, Phường B, quận B, Tp. Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 909962. Số vào sổ cấp GCN: CH20699 ngày 29/10/2019 của UBND Quận B.

*Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, niêm yết các văn bản tố tụng đối với bị đơn bà Trịnh Kim H, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trịnh Ngọc Á, Trịnh Ngọc H2, Nguyễn Thanh H3 và ủy thác tư pháp cho bà Nguyễn Ngọc H1 ở nước ngoài. Tuy nhiên bà Trịnh Ngọc Á, bà Trịnh Ngọc H2, ông Nguyễn Thanh H3, bà Nguyễn Ngọc H1 vắng mặt, không đến tòa theo yêu cầu của Tòa án. Tòa án không thu thập được tài liệu chứng cứ, văn bản ghi nhận ý kiến phản hồi của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên. Do bà Trịnh Kim H, Trịnh Ngọc Á, bà Trịnh Ngọc H2, ông Nguyễn Thanh H3, bà Nguyễn Ngọc H1 vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mà không có lý do chính đáng nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.*

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày: theo đơn khởi kiện bổ sung, ông B đồng ý yêu cầu tòa giải quyết công nhận hợp đồng mua bán nhà số G đường M, Phường B, quận B, Tp. Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 909962. Số vào sổ cấp GCN: CH20699 ngày 29/10/2019 của UBND Quận B của ông Lê Văn N3 và bà Trịnh Kim H đứng tên sở hữu. Nay ông N3 đã qua đời, việc yêu cầu các con bà H và ông N3 thực hiện nghĩa vụ của bên bán là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. Bên mua có ông

Thieu Văn N1 và bà Nguyễn Kim T là em ông B đã giao tiền tại Cơ quan thừa phát lại lập vi bằng, nên nay yêu cầu tòa án công nhận việc mua bán này đã hoàn tất và công nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất đối với nhà đất đã mua này cho ông N1 và bà T.

Bị đơn trình bày: Tòa án đã tiến hành tổng đạt cho phía bà Trịnh Kim H cùng tất cả các con của ông N3 và bà H là hàng thừa kế thứ nhất, nhưng không có ai tham gia vụ án tại Tòa.

Qua công tác lấy lời khai bà H ngày 26/5/2023, tại địa chỉ nhà số A tổ A, xã H, phường B, huyện Đ, Tỉnh Long An và văn bản thông báo của bà Trịnh Ngọc H2 ngày 05/7/2023 tại địa chỉ cư trú của bà H2 tại Quận B, thì cả bà H và bà H2 đều cho rằng khi bán nhà, bên gia đình bà H đã giao nhà cho phía ông B, ông N1, và bên bán đã nhận đủ số tiền của căn nhà là sáu tỷ ba trăm triệu đồng (6.300.000.000 đồng). Bên mua đã nhận nhà xong rồi. Nên nay bên bán không có quyền lợi hay trách nhiệm gì với bên mua nữa. Bên mua có trách nhiệm tự làm giấy chủ quyền nhà, tự xin cấp giấy cho mình vì bên bán đã chuyển giao toàn bộ giấy tờ cho bên mua. Không đồng ý đến tòa nữa vì bận công việc và tuổi đã cao, không đi lại được nhiều.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến:*

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án tranh chấp về đòi tài sản là đúng thẩm quyền, từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý, mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, vấn đề thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sở hữu nhà số G đường M, phường B, quận B thuộc quyền sở hữu của ông Thieu Văn N1 và bà Nguyễn Kim T.

### **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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, nguyên đơn yêu cầu bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng mua bán, nên có cơ sở xác định tranh chấp này thuộc loại buộc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng; Vụ án có đương sự cư trú ở nước ngoài cần phải ủy thác tư pháp. Theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc các thừa kế là các con của ông N3, và Bà Trịnh Kim H đều vắng mặt, không đến Tòa tham gia tố tụng. Tòa án đã tổng đạt ủy thác cho bà Nguyễn Ngọc H1 thông qua Đ tại Hoa Kỳ. Theo văn bản của Bộ Tư pháp Việt Nam thông tin cho Tòa án biết việc tổng đạt cho Nguyễn Ngọc H1 đã hoàn tất, nhưng

không có văn bản nào phản hồi ý kiến cho Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc bà H1 xin tham gia vụ án. Ngoài bà Trịnh Kim H có yêu cầu xin vắng mặt, bà Trịnh Ngọc H2 đã có đơn xin được vắng mặt. Các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử coi như các đương sự nêu trên từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ, sự vắng mặt của các đương sự không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét nguyên đơn ông Thiệu Văn B yêu cầu bị đơn bà Trịnh Kim H và những người con của ông Nguyễn Văn N2, chồng bà H là Trịnh Ngọc Á, Trịnh Ngọc H2, Nguyễn Ngọc H1, Nguyễn Thanh H3 phải công nhận căn nhà số G đường M, Phường B, quận B, thuộc quyền sở hữu cho ông Thiệu Văn N1 và bà Nguyễn Kim T. Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 04/3/2019, bên bán ông Nguyễn Văn N2, bà Trịnh Kim H, bên mua ông T1 văn N1 và bà Nguyễn Kim T đã đến Văn phòng Thừa phát lại quận C thực hiện ký hợp đồng mua bán căn nhà số G đường M, Phường B. Tại đây, hai bên soạn thảo hợp đồng tay là do phía bán ông N2 và bà H chưa làm ra giấy chủ quyền căn nhà này, cho nên, ông N2 đã cam kết ở mặt sau tờ giấy mua bán nhà ngày 04 tháng 3 năm 2019, rằng đã giao toàn bộ giấy tờ cho ông B để tự làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Tuy nhiên, sau khi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất ở được Ủy ban Nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Văn N2 và bà Trịnh Kim H đứng tên số giấy CO 909962 ngày 29/10/2019, thì ông N2 qua đời ngày 30/10/2019. Vợ con ông N2 lại cho rằng đã giao giấy tờ hợp lệ cho của căn nhà trên cho ông B là xong hết trách nhiệm là chưa đúng.

Về nguyên tắc, nhà cửa đất đai của chủ sở hữu có 01 trong các loại giấy tờ theo Điều 100 Luật Đất Đai năm 2014, thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, nhưng cấp là cấp ra tên của chủ sở hữu, chứ không ra tên của người mua. Khi ông N2 chết, phát sinh các thừa kế của ông N2 nên các thừa kế là bốn người con và vợ của ông N2 là bà H, có trách nhiệm phải thực hiện nghĩa vụ của ông N2 là chuyển quyền sở hữu cho bên mua.

Do vậy, nay ông B cho rằng ông B và ông N1 và bà T đã giao đủ tiền mua nhà cho bên bán ông N2 và bà H tại Văn Phòng T quận B theo Vi bằng xác lập việc giao tiền ngày 08 tháng 03 năm 2019 đã xong. Hội đồng xét xử nhận thấy việc giao nhà cho ông B và bà T cùng ông N1 cũng đã xong, việc này được bà H cùng con gái là Trịnh Ngọc H2 cũng thừa nhận đã bán xong nhà và giao hẳn nhà cùng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho bên mua rồi, có cơ sở để xác định rằng việc mua bán của bà H, ông N2 với phía mua là ông Thiệu Văn N1 và bà Nguyễn Kim T đã hoàn tất.

Nay ông N2 chết, vợ và con ông cho rằng không còn trách nhiệm gì nên căn cứ theo Điều 129, khoản 2 Bộ Luật Dân Sự năm 2015 quy định rằng “*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”*

Nên trong trường hợp này, theo yêu cầu của ông Thiệu Văn B là một trong những bên mua nhà có giao kết hợp đồng đặt cọc với phía bán là ông N2 và bà H, Hội đồng xét xử công nhận quyền sở hữu tài sản là nhà số G đường M, Phường B, quận B, thuộc quyền sở hữu của ông Thiệu Văn N1 và bà Nguyễn Kim T.

Ngay khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật, ông N1 và bà T được quyền liên hệ cơ quan chức năng xin được cập nhật tên chủ sở hữu của mình ở phần những thay đổi quyền sở hữu của mình đối với căn nhà số G đường M, Phường B, quận B, sang cho ông Thiệu Văn N1 và bà Nguyễn Kim T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 909962 ngày 29/10/2019.

[3] Về án phí: Đây là vụ án kiện không có giá ngạch do tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa, phía ông B đại diện ông N1 và bà T tự nguyện chịu án phí 300.000 đồng thay cho bị đơn bà H và các thừa kế của ông N2 và Bà H.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm a, b khoản 1 Điều 238, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 129 khoản 2 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn

1. Công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 04/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn N2 và bà Trịnh Kim H với ông Thiệu Văn N1 và bà Nguyễn Kim T có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận nhà và nhận tiền của hợp đồng đã hoàn tất.

2. Công nhận quyền sở hữu căn nhà số G đường M, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Thiệu Văn N1 và bà Nguyễn Kim T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 909962 ngày 29/10/2019, do Ủy ban nhân dân Quận B cấp tên ông Nguyễn Văn N2 và bà Trịnh Kim H do bà Nguyễn Kim T, ông Thiệu Văn N1 đang quản lý.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực, ông Thiệu Văn N1 và bà Nguyễn Kim T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cập nhật quyền sở hữu căn nhà nêu trên sang tên của mình, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số giấy CO 909962 ngày 29/10/2019, do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Nguyễn Văn N2 và Bà Trịnh Kim H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Thiệu Văn N1 và Bà Trịnh Kim T2 tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0004522 ngày 11/04/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

H4 lại cho ông Thiệu Văn B số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0061412 ngày 30/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày (Mười lăm) kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được tính từ ngày nhận được tổng đạt bản án hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, TPHCM;
- Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Hoàng Hoa**

