

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HAI BÀ TRUNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **60/2022/DS-ST**

Ngày: 29/6/2022

V/v tranh chấp về hợp đồng
mua bán nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hữu Nam**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trịnh Tiến Nam**

Bà **Mai Xuân Hoa**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thủy** - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa:
Bà **Lê Thị Huyền** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phan Thị Hương Thủy**, sinh năm 1959. - *Có mặt.*

Nơi ĐKKH thường trú: Tổ 4, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Địa chỉ hiện tại: Số 41A, phố Lâm Du, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Phạm Quốc Trung, sinh năm 1973.

Nơi ĐKKH thường trú: Số 26a, phố Trần Xuân Soạn, phường Ngô Thi Nhậm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2.2. Anh Phạm Quốc Hiền, sinh năm 1971.

Nơi ĐKKH thường trú: Số 57, phố Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trung và anh Hiên: Anh **Đỗ Quang Anh**, sinh năm 1994. Nơi ĐKKH thường trú: Số 57B, phố Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Tầng 17, Tòa nhà Coninco, số 4, phố Tôn Thất Tùng, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Chị **Phạm Ngọc Hà**, sinh năm 1984. Nơi ĐKKH thường trú: Số 200, phố Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Nơi cư trú hiện tại: Phòng 1203, T7, Times City, số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000483/2021, quyền số 01TP/CC-SCC/GUQ ngày 25/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Dũng, thành phố Hà Nội. - *Có mặt.*

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

3.1. Ông **Phạm Kim Long**, sinh năm 1941, chết ngày 21/10/2020. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Long:

3.1.1. Bà **Bùi Thị Minh**, sinh năm 1953. - *Xin vắng mặt.*

3.1.2. Anh **Phạm Quốc Tuấn**, sinh năm 1978. - *Xin vắng mặt.*

Cùng nơi ĐKKH thường trú: Số 2, ngách 17, ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Cùng nơi cư trú hiện tại: Phòng 406, nhà T7, Chung cư CT18, Khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

3.2. Ông **Phạm Việt Hùng**, sinh năm 1946. - *Vắng mặt.*

Nơi ĐKKH thường trú: Số 221, ngõ 68, đường Phú Diễn, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Nơi cư trú hiện tại: Số 15C, ngách 46, ngõ 75, đường Phú Diễn, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3.3. Bà **Trần Thị Đức**, sinh năm 1956. - *Xin vắng mặt.*

3.4. Anh **Phạm Tiến Đạt**, sinh năm 1983. - *Xin vắng mặt.*

Cùng nơi ĐKKH thường trú: Số 31, ngách 106/1, phố Chùa Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

3.5. Anh **Phạm Đức Phúc**, sinh năm 1980. - *Xin vắng mặt.*

Nơi ĐKKH thường trú: Phòng 9.01, Tháp M2, đường N8, khu dân cư phía Bắc Rạch Giá Bà Bướm, phường Phú Nhuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú hiện tại: Phòng 9.01, Tháp M2, chung cư Jamona, đường Đào Trí, phường Phú Nhuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn là bà **Phan Thị Hương Thủy** trình bày:

Ngày 15/12/2007, ông Phạm Kim Long, trên cơ sở ủy quyền của các ông: Phạm Việt Hùng, Phạm Kim Bảng và Phạm Kim Khoa (Là bố của anh Phạm Quốc Hiền, anh Phạm Quốc Trung) có ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng luật sư Hoàng Long (Nay là Công ty luật TNHH Hoàng Long) do bà làm Trưởng Văn phòng, nội dung thuê bà tham gia bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp tại cấp phúc thẩm trong vụ án đòi nhà cho thuê tại tầng gác, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đối với 02 bị đơn là hộ ông Nguyễn Quốc Trí và hộ bà Nguyễn Thị Tư. Nguồn gốc diện tích tầng gác, nhà số 1, phố Cống Đục theo Bản án hộ số 88 ngày 16/12/1969 của Tòa án khu phố Hoàn Kiếm đã xử chia cho cụ Lê Văn Phúc được sở hữu. Cụ Phúc là anh của cụ Lê Thị Nhung - Mẹ của các đồng nguyên đơn. Ngày 8/12/1982, cụ Phúc đã ra UBND phường 12, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh lập giấy nhượng cho cụ Nhung tài sản này.

Tại Bản án số 27 ngày 28/11/2007, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử bác yêu cầu đòi nhà của các đồng nguyên đơn là ông Long, ông Khoa, ông Hùng, ông Bảng với nhận định diện tích này đã bị nhà nước quản lý. Sau đó, ông Long kháng cáo bản án sơ thẩm và ký hợp đồng dịch vụ với Văn phòng luật sư Hoàng Long để cung cấp dịch vụ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các đồng nguyên đơn tại Tòa án cấp phúc thẩm. Hai bên thỏa thuận mức phí dịch vụ tại cấp phúc thẩm là 40.000.000 đồng và sau khi đòi được nhà sẽ bán lại diện tích tầng gác cho bà với giá 150.000.000 đồng, hai bên sẽ ký hợp đồng riêng (Để bà bỏ chi phí đi đòi). Ngày 18/4/2008, tại Văn phòng luật sư Hoàng Long, các đồng nguyên đơn (Bên A) đã cùng bà (Bên B) ký Bản thỏa thuận dân sự về việc mua bán quyền tài sản là tầng gác nhà số 1, phố Cống Đục với nội dung tóm tắt như sau:

- Vì lý do và hoàn cảnh không thể theo đuổi vụ kiện, nên Bên A đã đồng ý bán đứt quyền tài sản cho Bên B để tiếp tục công việc đòi nhà và chi trả các khoản tiền liên quan với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng.

- Việc thanh toán theo tiến độ: Thanh toán 50.000.000 đồng sau khi ký thỏa thuận. Thanh toán 50.000.000 đồng sau khi có bản án có hiệu lực của Tòa chấp nhận yêu cầu đòi nhà của Bên A. Sau khi cơ quan thi hành án bàn giao nhà: Thanh toán 40.000.000 đồng và sau khi Bên A làm thủ tục sang tên sở hữu nhà cho Bên B thanh toán nốt 10.000.000 đồng.

Tại Điều 3.6 quy định: Trong trường hợp Bên A vi phạm cam kết bất cứ giai đoạn nào, thì Bên A phải hoàn trả cho Bên B những khoản tiền đã nhận và

phải chịu phạt vì phạm bằng hai lần giá trị tài sản mà bên A đồng ý chuyển nhượng đứt cho Bên B (Giá trị tài sản sẽ được tính giá thị trường tại thời điểm tranh chấp).

Tại Bản án số 77/2008/DSPT ngày 16/10/2008, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại vụ án, đã quyết định: Xác nhận các đồng nguyên đơn là chủ sở hữu đối với diện tích tầng 2 nhà số 1, phố Cống Đục và buộc các bị đơn là ông Trí và bà Tư phải trả lại tầng gác cho các nguyên đơn do ông Long làm đại diện và buộc các đồng nguyên đơn phải thanh toán toàn bộ giá trị sửa chữa, làm thêm trong quá trình ở thuê cho hộ gia đình bà Tư là 66.621.000 đồng và hộ ông Trí số tiền 33.564.000 đồng, tổng cộng là 99.985.000 đồng. Căn cứ Điều 246 Bộ luật Dân sự năm 2005, thì quyền sở hữu đối với toàn bộ diện tích tầng 2 của các ông Long, Bảng, Khoa, Hùng đã được xác lập từ ngày 16/10/2008 theo Bản án số 77/2008/DSST của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Ngày 15/11/2008, các ông Long, Bảng, Khoa, Hùng với tư cách là đồng sở hữu là bên bán (Bên A) và bà là bên mua (Bên B) cùng ký Hợp đồng mua bán nhà ở (Tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) với nội dung: Bên A bán đứt cho bên B toàn bộ diện tích tại gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục với giá là 150 triệu đồng, bên A đã nhận 100 triệu đồng, số còn lại sẽ được thanh toán như sau: 40 triệu đồng khi bàn giao nhà và 10 triệu đồng khi bên B nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đứng tên bên B. Bên Bán có nghĩa vụ bàn giao nhà cho bên Mua tại thời điểm khi được Cơ quan thi hành án bàn giao nhà và có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên sở hữu nhà cho bên Mua ngay sau khi nhận được tài sản. Tại Điều 4.5 quy định trách nhiệm dân sự của bên Bán đối với bên Mua nếu không làm thủ tục sang tên trước bạ cho bên Mua “thì bên bán phải chịu phạt bằng hai lần giá trị tài sản tại thời điểm thanh toán”. Tại Điều 6 quy định về trách nhiệm của hai bên trong trường hợp bản án phúc thẩm bị xét lại theo trình tự giám đốc thẩm: “thì bên A có trách nhiệm đứng tư cách để ký các đơn khiếu kiện gửi các cơ quan có thẩm quyền, trực tiếp hoặc cùng bên B đến các cơ quan có thẩm quyền đấu tranh đòi quyền sở hữu toàn bộ gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật”. Điều 6.4 quy định Tòa án là cơ quan giải quyết tranh chấp khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng này sẽ được các bên thương lượng, hòa giải.” Nếu không thương lượng hòa giải được thì giải quyết tại Tòa án theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật”.

Theo quy định tại Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005, thì hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản và phải được công chứng. Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/11/2008 đã được lập thành văn bản tuy nhiên chưa thực hiện được công chứng vì chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Theo quy định tại thời điểm năm 2008, để được cấp giấy chứng nhận thì các chủ sở hữu phải tiến

hành các thủ tục thi hành án để được bàn giao nhà, sau đó làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Để được cơ quan thi hành án thực hiện cưỡng chế bàn giao nhà, thì bên được thi hành án phải nộp các khoản tiền theo quyết định của bản án, các khoản chi phí thi hành án và tiền thuê nhà ở cho 2 hộ gia đình phải thi hành án.

Ngày 7/5/2009, theo yêu cầu của Cơ quan thi hành án về việc nộp các khoản tiền để thi hành án bàn giao nhà, các ông Long, Hùng, Bảng và Khoa đã ký Biên bản thỏa thuận (Có tính chất như phụ lục của Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/11/2008) với nội dung: Bà Thủy phải nộp tiền bồi thường cho hai hộ ở thuê theo quyết định của Tòa án và các chi phí thi hành án là 200 triệu đồng, đồng thời cam kết *“sau khi cưỡng chế thi hành án xong gác 2 nhà số 1, phố Công Đức, chúng tôi ngay lập tức tiến hành thủ tục làm sổ đỏ ngôi nhà trên và thủ tục chuyển nhượng nhà gác 2, nhà số 1, phố Công Đức cho bà Phan Thị Hương Thủy tại Phòng công chứng theo quy định về mua bán nhà của pháp luật. Bà Thủy đã tạm ứng trước cho chúng tôi 100.000.000 đồng, còn lại bà Thủy có trách nhiệm trả sau khi làm xong thủ tục sang tên chuyển quyền sở hữu ngôi nhà gác 2 số 1, phố Công Đức cho bà Phan Thị Hương Thủy”*. Ngày 24/4/2012, bà Lê Kim Thúy là thừa kế duy nhất của cụ Phúc, với tư cách đồng nguyên đơn đã ký xác nhận đồng ý vào Biên bản này. Tuy nhiên, việc công chứng hợp đồng chưa thực hiện được, thì Bản án số 77 đã bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm theo khiếu nại của 2 hộ ở thuê là bà Tư và ông Trí. Ngày 16/6/2010, Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm số 77 ngày 16/10/2008, giao cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại với nhận định các đồng nguyên đơn chưa đủ điều kiện khởi kiện vì tầng gác 2, nhà số 1, phố Công Đức là của cụ Phúc tuy đã cho cụ Nhung nhưng chưa thuộc quyền sở hữu của cụ Nhung (Mẹ của các đồng nguyên đơn).

Căn cứ Điều 6 của Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008, hai bên tiếp tục thực hiện nghĩa vụ dân sự là đấu tranh đòi quyền sở hữu toàn bộ gác 2, nhà số 1, phố Công Đức thể hiện bằng các bản án/quyết định của Tòa án như sau:

- Tại bản án phúc thẩm lần 2 số 161 ngày 17/9/2012, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định hủy bản án sơ thẩm lần 1 số 28 ngày 26/11/2007 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để bổ sung bà Thúy là thừa kế duy nhất của cụ Phúc tham gia tố tụng với tư cách đồng nguyên đơn cùng đi đòi nhà với các con của cụ Nhung.

- Tại giai đoạn sơ thẩm lần 2, bà Thúy được Tòa án cho nộp tạm ứng án phí và tham gia với tư cách đồng nguyên đơn cùng ông Long, ông Khoa, ông Bảng, ông Hùng và bà Thúy đã ủy quyền cho bà Bùi Thị Minh là vợ của ông Long tham gia tố tụng.

- Ngày 19/9/2014, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm ban hành Quyết định số 12 đình chỉ việc giải quyết vụ án vì nhận định bà Thúy cũng không có quyền đi đòi nhà vì diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục thuộc diện nhà vắng chủ, 2 hộ ở thuê đã được xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu mặc dù xác định họ đang ở tại đây không có căn cứ pháp luật.

- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét quyết định đình chỉ nêu trên theo kháng cáo của ông Long và bà Minh là đại diện theo ủy quyền của bà Thúy. Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 29 ngày 18/12/2014, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã hủy Quyết định đình chỉ của Tòa án sơ thẩm với nhận định bà Thúy có quyền đi đòi nhà vì diện tích này không thuộc diện nhà vắng chủ, Nhà nước thực tế không quản lý diện tích này nên vẫn là nhà tư nhân của cụ Phúc được Tòa án chia thừa kế từ năm 1969 theo bản án hộ số 88. Việc Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đình chỉ là không có căn cứ và quyết định giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Hoàn Kiếm giải quyết lại.

- Tại bản án sơ thẩm lần 3, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã xử: Xác định toàn bộ diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Thúy (Thừa kế duy nhất của cụ Phúc) do bà Minh là đại diện; chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê của bà Thúy do bà Minh đại diện và ghi nhận sự tự nguyện của bà Thúy cho cụ Nhung nay là các thừa kế của cụ Nhung toàn bộ tầng gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục bao gồm diện tích sử dụng riêng, sử dụng chung trong biển số nhà. Buộc các đồng nguyên đơn do ông Long và bà Minh phải thanh toán tiền sửa chữa nhà cho gia đình bà Tư là 126.336.800 đồng và cho gia đình ông Trí là 89.785.800 đồng. Sau đó, ông Trí và bà Tư có đơn kháng cáo.

- Ngày 13/01/2016, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét xử phúc thẩm vụ án đòi nhà cho thuê và ra bản án số 08, sửa án sơ thẩm xử:

“1. Xác nhận phần diện tích tầng 2 nhà số 1 Cống Đục thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Kim Thúy do bà Bùi Thị Minh là đại diện.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho thuê cho ở nhờ của bà Thúy do bà Minh làm đại diện đối với 2 hộ ở nhờ là hộ gia đình bà Tư và hộ gia đình ông Trí. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Kim Thúy (thừa kế duy nhất của ông Lê Văn Phúc) do bà Bùi Thị Minh làm đại diện cho bà Lê Thị Nhung nay là các thừa kế của bà Nhung (gồm: ông Phạm Kim Long, ông Phạm Kim Khoa, ông Phạm Việt Hùng, ông Phạm Kim Bảng (chết năm 2010) thừa kế của ông Bảng gồm có bà Trần Thị Đức, anh Phạm Tiến Đạt, anh Phạm Đức Phúc) toàn bộ diện tích gác 2 nhà số 1 Cống Đục, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

3. Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tư ông Nguyễn Quốc Trí phải trả lại toàn bộ diện tích đang ở thuê ở nhờ bao gồm cả phần sửa chữa, làm thêm và phần

diện tích sử dụng chung trong biên số nhà cho các đồng nguyên đơn do ông Phạm Kim Long và bà Bùi Thị Minh làm đại diện.

4. Buộc các đồng nguyên đơn do ông Phạm Kim Long và bà Bùi Thị Minh làm đại diện phải thanh toán toàn bộ giá trị sửa chữa, xây dựng, làm thêm trong quá trình ở thuê cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tư số tiền 126.336.800 đồng và cho hộ gia đình ông Nguyễn Quốc Trí số tiền 89.785.800 đồng”.

Căn cứ Điều 235 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định quyền sở hữu đối với tài sản được xác lập theo bản án có hiệu lực pháp luật, quyền sở hữu đối với toàn bộ diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cổng Đục là của các đồng nguyên đơn được xác lập theo bản án phúc thẩm lần thứ 3 kể từ ngày 13/01/2016.

Sau đó, hai bên tiếp tục thực hiện nghĩa vụ dân sự theo hợp đồng dân sự đã ký năm 2008 thể hiện tại Vi bằng lập ngày 10/6/2019 với nội dung: Ông Long và bà Minh cam kết thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 và Biên bản thỏa thuận về chuyển quyền tài sản ngày 18/4/2008 giữa các ông Long, Bàng, Khoa, Hùng với bà, cụ thể là các nghĩa vụ bàn giao nhà và nghĩa vụ sang tên sở hữu diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cổng Đục cho bà. Ông Long được các đồng nguyên đơn ủy quyền làm đơn yêu cầu thi hành án cùng với bà Minh. Anh Phạm Quốc Trung, anh Phạm Quốc Hiền là con của ông Khoa đã chết, cũng ra công chứng lập ủy quyền cho ông Long đại diện yêu cầu thi hành án, đồng thời cung cấp các giấy tờ liên quan như giấy chứng tử của ông Khoa, quyết định thuận tình ly hôn của vợ chồng ông Khoa và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Khoa từ sau khi ly hôn đến khi chết, để chứng minh người thừa kế của ông Khoa tại thời điểm thi hành án chỉ có anh Hiền và anh Trung.

Ngày 9/3/2016, Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của ông Long và bà Minh. Quá trình thi hành án kéo dài từ năm 2016 đến ngày 3/8/2018 hộ ông Trí bàn giao diện tích cho ông Long, bà Minh. Cùng ngày ông Long, bà Minh đã bàn giao diện tích này cho tôi. Ngày 25/7/2019, gia đình bà Tư bàn giao diện tích cho ông Long, bà Minh và cùng ngày ông Long, bà Minh đã bàn giao cho bà theo đúng thỏa thuận. Bà đã thực hiện nghĩa vụ tài sản theo quyết định của bản án phúc thẩm và thanh toán các khoản tiền, chi phí trong quá trình thi hành án để được bàn giao nhà. Từ ngày 25/7/2019, bên bán đã thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao toàn bộ diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cổng Đục cho bên mua và cho đến nay bà quản lý toàn bộ diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cổng Đục.

Về nghĩa vụ sang tên sở hữu nhà theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008: Ngày 10/10/2018, theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở, các đồng sở hữu đã tiến hành nộp đơn đăng ký quyền sử dụng đất để

xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Công Đức tại UBND phường Hàng Mã và ủy quyền cho ông Long đại diện làm việc với phường. Quá trình cấp giấy chứng nhận rất khó khăn vì UBND phường không cấp diện tích phụ. Sau đó, ông Long đã khiếu nại và khởi kiện ra Tòa án yêu cầu cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích tầng 2 và ủy quyền cho tôi giải quyết tại Trung tâm hòa giải của Tòa án. Sau khi UBND phường Hàng Mã gửi công văn yêu cầu giải thích bản án, ngày 21/10/2019 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có văn bản giải thích diện tích mà các nguyên đơn được sở hữu là toàn bộ tầng 2 có nghĩa là bao gồm cả diện tích phụ. UBND phường Hàng Mã chấp nhận cấp giấy chứng nhận theo bản án và đã chuyển hồ sơ lên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hoàn Kiếm để thẩm định, cấp giấy chứng nhận cho các đồng sở hữu gồm: Ông Long, ông Hùng, bà Đức, anh Đạt, anh Phúc (Là 3 thừa kế của ông Bảng đã chết nhưng có tên trong bản án phúc thẩm), anh Trung, anh Hiền (Là 2 thừa kế của ông Khoa đã chết nhưng không có tên trong bản án phúc thẩm).

Tuy nhiên, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hoàn Kiếm không chấp nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, nên đã chuyển lại UBND phường Hàng Mã để yêu cầu bổ sung. Ngày 19/9/2019, UBND phường Hàng Mã ra Văn bản số 211/UBND gửi ông Long yêu cầu bổ sung 6 nội dung, trong đó bà đã bổ sung được 4, còn 2 nội dung không thể làm được. Cụ thể: “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị cấp giấy chứng nhận không khớp với nội dung của Bản án số 08/2016/DS-PT ngày 13/01/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Phần Quyết định của Bản án số 08/2016/DS-PT ngày 13/01/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có ghi: “...Nay là các thừa kế của bà Nhung (gồm ông Phạm Kim Long, ông Phạm Kim Khoa, ông Phạm Việt Hùng, ông Phạm Kim Bảng (chết năm 2010) thừa kế của ông Bảng gồm có bà Trần Thị Đức, anh Phạm Tiến Đạt, anh Phạm Đức Phúc)...”. Tại mục 3 của văn bản có nội dung yêu cầu như sau:

“Tại đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thiếu phần thừa kế của ông Phạm Kim Khoa, các thừa kế của ông Khoa cử người đại diện đứng kê khai theo Văn bản số 2128/HDLN-STP-STNMT ngày 28/8/2013 của Sở Tư pháp - Sở Tài nguyên Môi trường:

“...Văn bản cử đại diện là một trong những căn cứ để UBND cấp xã, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện trình UBND cấp huyện xem xét, cấp Giấy chứng nhận”.

Thực chất yêu cầu tại mục 2 và mục 3 là một, vì các đồng sở hữu trong bản án phúc thẩm có ông Khoa nhưng do ông Khoa chết trước khi có bản án nên các thừa kế của ông Khoa là anh Hiền, anh Trung đã kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Khoa trong quá trình thi hành án. Yêu cầu của UBND phường Hàng Mã tại Văn

bản số 2128 là vô lý, nhưng do ông Long rất yếu, không thể đứng đơn khiếu nại và bên bán là các ông bà nêu trên cũng không muốn kiện tụng gì nữa vì họ quá mệt mỏi, mà bà thì không có tư cách để khởi kiện UBND phường Hàng Mã đối với nội dung trên, nên bà chỉ còn cách cố gắng thực hiện yêu cầu của phường. Bà đã đến Văn phòng công chứng để hỏi thủ tục và thông báo cho ông Long làm việc với bà trong quá trình thực hiện hợp đồng như sau: Để làm thủ tục niêm yết phải có giấy chứng tử của ông Khoa, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Khoa từ sau khi ly hôn đến khi mất, xác nhận bố mẹ đẻ của ông Khoa đã mất, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của anh Trung, anh Hiễn. Nhưng thời điểm này, ông Long đã già yếu, nằm một chỗ không thể đi lấy các giấy tờ theo yêu cầu của bà. Theo ông Long hướng dẫn, bà đã liên lạc với anh Trung, anh Hiễn (Do anh Trung đại diện) đề nghị cung cấp các giấy tờ nêu trên nhưng anh Trung không cung cấp, nên ngày 8/5/2020 bà đã gửi văn bản đến các đồng sở hữu thông báo tình hình, đồng thời các đồng sở hữu phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ để làm thủ tục sang tên sở hữu cho bà theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008.

Sau khi nhận được thư thông báo của bà, ông Long, bà Minh, bà Đức đã gọi điện nói họ đã thực hiện đúng thỏa thuận, yêu cầu gì là họ cung cấp, nhưng đối với sự bất hợp tác của anh Trung, anh Hiễn thì họ cũng không biết làm thế nào. Bà đã trực tiếp trao đổi với anh Trung về việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ sang tên sở hữu nhà, nhưng anh Trung nói không giữ bất cứ giấy tờ gì về ông Khoa và nói nếu đưa văn bản đến thì ký, chứ không ra công chứng và cũng không có giấy tờ như công chứng yêu cầu. Do đó, anh Trung, anh Hiễn muốn từ chối quyền thừa kế đối với diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cổng Đục (Thể hiện tại tin nhắn của anh Trung ngày 14/5/2020 và ngày 18/5/2020). Tuy nhiên, đề nghị của anh Trung không phù hợp với yêu cầu tại Văn bản số 211 ngày 19/9/2019 của UBND phường Hàng Mã, nên bà không đồng ý. Do anh Trung, anh Hiễn là 2 thừa kế của ông Khoa, là người có nghĩa vụ dân sự đối với bà, không hợp tác cung cấp các giấy tờ để thực hiện yêu cầu của UBND phường Hàng Mã, nên đến nay việc sang tên sở hữu nhà cho bà không thể thực hiện được. Tuy Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 chưa phù hợp về hình thức là phải công chứng, nhưng các đồng sở hữu là bên bán không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không có tranh chấp gì về hợp đồng, tài sản đã bàn giao cho bên mua quản lý, hợp đồng đã thực hiện được $\frac{3}{4}$, nay chỉ còn đợi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, thì bên bán sẽ làm thủ tục sang tên sở hữu cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc anh Trung, anh Hiễn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 để sang tên sở hữu diện tích

tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục cho bà. Cụ thể là buộc anh Trung, anh Hiền thực hiện mục 2 và mục 3 Văn bản số 211/UBND ngày 19/9/2019 của UBND phường Hàng Mã về việc cử đại diện để đứng tên trong giấy chứng nhận theo quy định tại mục Văn bản số 2128 ngày của Sở Tư pháp - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội. Căn cứ cho yêu cầu này là Điều 388, Điều 389, khoản 2 Điều 401, Điều 402, Điều 406, Điều 412, Điều 413, Điều 427, Điều 280, khoản 1 Điều 281 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về nghĩa vụ dân sự, căn cứ phát sinh nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự, thì ông Khoa (Là bố của anh Hiền, anh Trung) cùng các ông Long, Bằng, Hùng đã ký Bản thỏa thuận dân sự ngày 18/4/2008, Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 với bà, ông Khoa cùng với các đồng nguyên đơn đã ký nhận số tiền 100 triệu đồng của bà. Căn cứ Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông Khoa chết khi chưa thực hiện thủ tục sang tên sở hữu nhà cho bên mua, nay anh Trung, anh Hiền là các thừa kế của ông Khoa có nghĩa vụ kế thừa nghĩa vụ của ông Khoa thực hiện nghĩa vụ sang tên quyền sở hữu nhà cho bà.

2. Trong trường hợp anh Trung, anh Hiền không cung cấp giấy tờ để làm thủ tục cử đại diện theo quy định của pháp luật, bà đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở (Gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) ngày 15/11/2008 để bà trực tiếp làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu xin cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Căn cứ cho yêu cầu này là Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

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”.

Căn cứ Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hợp đồng mua bán nhà ở, thì hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 đã được lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng do điều kiện khách quan các đồng sở hữu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Đến nay các đồng sở hữu (Bên bán) không yêu cầu hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu, vẫn thực hiện hợp đồng và không có tranh chấp gì về hợp đồng, diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục hiện nay bên mua là bà đang quản lý và sử dụng không có tranh chấp gì. Căn cứ thực tế thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở: Tính đến thời điểm hiện nay hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 đã được thực hiện được

³/₄. Hiện nay bên bán chỉ còn phải thực hiện nghĩa vụ sang tên sở hữu cho bên mua theo quy định và bà có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền 50 triệu đồng cho bên bán do bà Minh làm đại diện.

Tại Bản tự khai ngày 26/3/2021, Văn bản nêu ý kiến ngày 29/3/2022, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, bị đơn là anh **Phạm Quốc Trung**, anh **Phạm Quốc Hiển** do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn không có bất kỳ tranh chấp nào về Hợp đồng mua bán nhà ở (tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) ngày 15/11/2008 giữa bên bán là ông Long, ông Bằng, ông Khoa, ông Hùng với bên mua là bà Thủy. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông Khoa được Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội công nhận là đồng chủ sở hữu diện tích nhà nói trên theo Bản án số 77/2008/DSPT ngày 16/10/2008. Bị đơn tôn trọng quyết định của ông Khoa về việc định đoạt đối với diện tích nhà nói trên và tài sản này không phải di sản thừa kế của ông Khoa.

Bản án số 08/2016/DS-PT ngày 13/01/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (Phúc thẩm lần 4) vẫn xác nhận ông Khoa là một trong những đồng sở hữu diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Bị đơn đã hợp tác thực hiện các thủ tục thi hành án, bàn giao diện tích trên cho bà Thủy. Từ khi bàn giao, bị đơn không có bất kỳ tranh chấp nào với bà Thủy về quyền sở hữu tài sản này.

Ông Khoa đã ký văn bản ủy quyền cho ông Long được thay mặt làm các thủ tục thừa kế và cấp sổ đỏ cho diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Do đó, bị đơn không có bất kỳ trách nhiệm nào về thủ tục hành chính đối với tài sản nói trên.

Bị đơn đồng ý công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở (Tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) để bà Thủy thực hiện thủ tục sang tên sở hữu nhà theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận nội dung hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 để bà Thủy hoàn thành các thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối tượng tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Tại Bản ý kiến ngày 07/12/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Phạm Kim Long** là bà **Bùi Thị Minh** trình bày:

Bà xác nhận vẫn tiếp tục thực hiện mọi thỏa thuận mà chồng bà là ông Long đã ký với bà Thủy. Mọi giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc mua bán tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục có chữ ký của ông Long mà bà Thủy cung cấp cho Tòa án là đúng sự thật. Bà không có tranh chấp gì về Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008. Bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ để sang tên sở hữu cho bà Thủy theo

đúng thỏa thuận. Bà và ông Long đã bàn giao diện tích tầng 2, nhà số 1, phố Công Đức cho bà Thủy, bà không có ý kiến gì và nhất trí thuộc quyền sở hữu, định đoạt của bà Thủy. Bà xác nhận Vi bằng ngày 10/6/2019 là đúng sự thật. Nay ông Long đã chết, bà là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Long. Việc anh Trung, anh Hiên không thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận và bà Thủy đã khởi kiện, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 đã thực hiện gần xong, tài sản đã bàn giao cho bà Thủy quản. Bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà ở có hiệu lực để bà Thủy trực tiếp làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật mà không cần các đồng thừa kế đứng tên sau đó chuyển quyền sở hữu cho bà Thủy. Bà Thủy có trách nhiệm thanh toán số tiền 50.000.000 đồng còn lại cho bà theo thỏa thuận tại Vi bằng ngày 10/6/2019.

Tại Bản ý kiến ngày 07/12/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Phạm Kim Long** là anh **Phạm Quốc Tuấn** trình bày thống nhất với ý kiến của bà Bùi Thị Minh.

Tại Bản tự khai ngày 11/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Trần Thị Đức** trình bày: Bà không có bất kỳ ý kiến gì đối với nội dung đơn khởi kiện của bà Thủy về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận đối với anh Trung, anh Hiên đã được Tòa án thụ lý vụ án ngày 03/11/2020 và các nội dung bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Thủy ngày 29/10/2021. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng các quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 11/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **Phạm Tiến Đạt** trình bày: Anh không có bất kỳ ý kiến gì đối với nội dung đơn khởi kiện của bà Thủy về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận đối với anh Trung, anh Hiên đã được Tòa án thụ lý vụ án ngày 03/11/2020 và các nội dung bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Thủy ngày 29/10/2021. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng các quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 02/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **Phạm Đức Phúc** trình bày: Anh không có ý kiến gì đối với yêu cầu của bà Thủy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Phạm Việt Hùng** đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không gửi văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên hòa giải, phiên tòa.

Tại phiên tòa, bà Thủy rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh Trung, anh Hiên tiếp tục thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận tại Hợp đồng

mua bán nhà ở ngày 15/11/2008, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện công nhận Hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực. Người đại diện theo ủy quyền của anh Trung, anh Hiền đồng ý với yêu cầu của bà Thủy.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại phiên tòa. Các đương sự chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, gác 2, nhà số 1, phố Công Đức chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, bên bán là các ông Khoa, Bảng, Long, Hùng chưa có quyền sở hữu nhà hợp pháp (Căn cứ Quyết định giám đốc thẩm ngày 16/6/2010 của Tòa án nhân dân tối cao), do đó giao dịch mua bán nhà ở không thỏa mãn quy định của Luật Nhà ở năm 2005 đối với các điều kiện về nhà ở và chủ thể tham gia giao dịch. Ngoài ra, Điều 450 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 được lập thành văn bản nhưng chưa thực hiện thủ tục công chứng do chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nên hợp đồng không đáp ứng quy định của pháp luật về hình thức. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Thủy về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở để bà Thủy trực tiếp làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà. Đối với yêu cầu buộc anh Trung, anh Hiền tiếp tục thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008, các ông Khoa, Bảng, Long, Hùng và bà Thủy đều có nguyện vọng tiếp tục thực hiện giao dịch mua bán nhà ở. Do ông Khoa là một trong các đồng sở hữu đã chết, nên anh Trung, anh Hiền là các đồng thừa kế của ông Khoa có trách nhiệm tiếp tục thực hiện giao dịch, có nghĩa vụ cung cấp và phối hợp với bà Thủy trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở. Về án phí: Đề nghị Tòa án xác định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Phan Thị Hương Thủy khởi kiện vụ án dân sự về việc tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà đối với bị đơn là anh Phạm Quốc Trung, anh Phạm Quốc Hiền, trong đó anh Trung thường trú tại số 26a, phố Trần Xuân Soạn, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều

39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

[2] Về việc xét xử trong trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập phiên tòa hợp lệ lần thứ hai, ông Phạm Việt Hùng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không có yêu cầu độc lập, vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có người đại diện tham gia phiên tòa; bà Bùi Thị Minh, anh Phạm Quốc Tuấn là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Đức, anh Phạm Tiến Đạt, anh Phạm Đức Phúc là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Hùng, bà Minh, anh Tuấn, bà Đức, anh Đạt, anh Phúc.

[3] Về quyền sở hữu tầng gác, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội:

Nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội mang bằng khoán điền thổ số 1712, đứng tên cụ Lê Văn Huy (chết năm 1941) và cụ Nguyễn Thị Giữa (chết năm 1969), là nhà 2 tầng mái ngói. Trước năm 1954, cụ Giữa cho gia đình ông Nguyễn Đình Phúc và gia đình ông Nguyễn Xuân Bảo thuê tầng gác nhà số 1, phố Cống Đục. Ông Phúc, ông Bảo vẫn trả tiền thuê nhà cho cụ Giữa. Năm 1969, cụ Giữa chết, không có người thu tiền nhà nữa. Tại Án hộ số 88 ngày 16/12/1969, Tòa án nhân dân khu phố Hoàn Kiếm đã chia thừa kế nhà số 1, phố Cống Đục cho các con của cụ Huy, cụ Giữa là cụ Lê Văn Phúc, cụ Lê Thị Nhung và cụ Kiều Thu Hoạch. Theo đó, cụ Nhung và cụ Hoạch (Con nuôi cụ Giữa) được chia tầng 1, sau này đã bán, còn cụ Phúc được chia tầng gác, nhà số 1, phố Cống Đục là phần diện tích gia đình ông Phúc, ông Bảo đang thuê. Do thời điểm đó cụ Phúc vắng mặt tại Miền Bắc, nên Tòa án giao tầng gác nhà số 1, phố Cống Đục cho Nhà nước quản lý để sau này cụ Phúc về sẽ nhận lại.

Ngày 05/9/1978, cụ Phúc có đơn gửi Phòng Quản lý công cộng quận Hoàn Kiếm xin được hưởng tiền tỷ lệ về nhà do Nhà nước quản lý từ tháng 12/1969. Ngày 08/12/1982, cụ Phúc làm giấy nhượng phần tài sản được chia thừa kế cho em ruột là cụ Nhung, được Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận chữ ký. Ngày 23/11/1984, cụ Nhung có văn bản đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Sở Nhà đất Hà Nội, Xí nghiệp quản lý nhà cửa quận Hoàn Kiếm cho phép được quyền sở hữu tầng gác nhà số 1, phố Cống Đục. Ngày 15/01/1986, cụ Nhung có văn bản đề nghị Xí nghiệp quản lý nhà cửa quận Hoàn Kiếm xác nhận tầng gác nhà số 1, phố Cống Đục chưa có cơ quan Nhà nước quản lý, làm cơ sở để cụ Nhung xin Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giao lại

quyền sở hữu nhà. Ngày 25/02/1986, Xí nghiệp quản lý nhà cửa quận Hoàn Kiếm xác nhận nhà số 1, phố Cống Đục là nhà tư nhân tự quản theo Án hộ số 88, phần diện tích của người vắng chủ có giao qua Nhà nước quản lý, trên thực tế Xí nghiệp chưa quản lý. Tuy nhiên, cụ Nhung chết năm 1992, cụ Phúc chết năm 1997, chưa làm được thủ tục sang tên quyền sở hữu đối với tầng gác nhà số 1, phố Cống Đục. Cụ Nhung có chồng là cụ Phạm Đình Lắm, chết năm 2000. Vợ chồng cụ Lắm, cụ Nhung có 05 người con là ông Phạm Kim Chương (Hy sinh năm 1972, không có vợ con), ông Phạm Kim Bảng, ông Phạm Kim Long, ông Phạm Kim Khoa và ông Phạm Việt Hùng. Ngày 03/8/2006, ông Long, ông Bảng, ông Khoa, ông Hùng khởi kiện vụ án đòi nhà cho thuê đối với bà Nguyễn Thị Tư (Vợ ông Phúc), anh Nguyễn Quốc Trí (Con ông Bảo).

Tại Bản án số 28/2007/DSST ngày 26/11/2007, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã xử bác yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho thuê. Ngày 05/12/2007, ông Long kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án số 77/2008/DSPT ngày 16/10/2008, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã sửa toàn bộ Bản án số 28/2007/DSST ngày 26/11/2007 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm và xử như sau:

“1. Xác nhận phần diện tích gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của các nguyên đơn là ông Phạm Kim Long, ông Phạm Kim Bảng, ông Phạm Kim Khoa, ông Phạm Việt Hùng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho thuê của các nguyên đơn do ông Phạm Kim Long làm đại diện đối với các bị đơn là hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tư và hộ gia đình anh Nguyễn Quốc Trí.

3. Buộc các hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tư, anh Nguyễn Quốc Trí bao gồm tất cả mọi thành viên có tên trong sổ hộ khẩu hoặc không có tên trong sổ hộ khẩu nhưng thường xuyên sinh sống tại gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội phải trả lại toàn bộ diện tích đang ở thuê bao gồm cả phần sửa chữa, làm thêm và phần diện tích sử dụng chung trong biển số nhà cho các nguyên đơn do ông Phạm Kim Long làm đại diện.

4. Buộc các nguyên đơn do ông Long làm đại diện phải thanh toán toàn bộ giá trị phần sửa chữa, làm thêm trong quá trình ở thuê cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tư số tiền 66.621.000 đồng và cho hộ gia đình anh Nguyễn Quốc Trí số tiền 33.564.000 đồng”.

Tại Quyết định kháng nghị số 15/2010/KN-DS ngày 08/01/2010, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án số 77/2008/DSPT ngày 16/10/2008

của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 293/2010/DS-GĐT ngày 16/6/2010, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã chấp nhận kháng nghị, hủy Bản án số 77/2008/DSST ngày 16/10/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại.

Tại Bản án số 161/2012/DSPT ngày 17/9/2012, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã hủy Bản án số 28/2007/DSST ngày 26/11/2007 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định số 12/2014/QĐST-DS ngày 19/9/2014, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đình chỉ giải quyết vụ án. Ngày 22/9/2014, ông Long kháng cáo, ngày 24/9/2014, bà Minh đại diện theo ủy quyền của bà Lê Kim Thúy (Con của ông Lê Văn Phúc) kháng cáo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 297/2014/QĐ-PT ngày 18/12/2014, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 12/2014/QĐST-DS ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 03/2015/DSST ngày 30/6/2015, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã xử:

“1. Xác nhận phần diện tích gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Lê Kim Thúy do bà Bùi Thị Minh làm đại diện.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho ở thuê, cho ở nhờ của bà Lê Kim Thúy do bà Bùi Thị Minh đại diện đối với bị đơn là hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tư và hộ gia đình ông Nguyễn Quốc Trí. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Kim Thúy (Thừa kế duy nhất của ông Lê Văn Phúc) cho bà Lê Thị Nhung, nay là các thừa kế của bà Nhung toàn bộ diện tích gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

3. Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tư và gia đình ông Nguyễn Quốc Trí bao gồm tất cả mọi thành viên có tên trong sổ hộ khẩu hoặc không có tên trong sổ hộ khẩu nhưng thường xuyên sinh sống tại gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội phải trả lại toàn bộ diện tích đang ở thuê, ở nhờ bao gồm cả phần sửa chữa, làm thêm và phần diện tích sử dụng

chung trong biển số nhà cho các nguyên đơn do ông Phạm Kim Long và bà Bùi Thị Minh làm đại diện.

4. Buộc các nguyên đơn do ông Phạm Kim Long và bà Bùi Thị Minh làm đại diện phải thanh toán toàn bộ giá trị phần sửa chữa, xây dựng, làm thêm trong quá trình ở thuê cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tư số tiền 126.336.800 đồng; hộ gia đình ông Trí số tiền 89.785.800 đồng”.

Ngày 22/7/2015, bà Tư, ông Trí kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 08/2016/DS-PT ngày 13/01/2016, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xử:

“1. Xác nhận phần diện tích gác 2 nhà số 1 Cống Đục, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Lê Kim Thúy do bà Bùi Thị Minh làm đại diện.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho ở thuê, cho nhờ của bà Lê Kim Thúy do bà Bùi Thị Minh đại diện đối với bị đơn là hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tư và gia đình ông Nguyễn Quốc Trí. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Kim Thúy (Thừa kế duy nhất của ông Lê Văn Phúc) cho bà Lê Thị Nhung, nay là các thừa kế của bà Nhung gồm ông Phạm Kim Long; ông Phạm Kim Khoa, ông Phạm Việt Hùng, ông Phạm Kim Bảng (Chết năm 2010, thừa kế của ông Bảng gồm có bà Trần Thị Đức, anh Phạm Tiến Đạt, anh Phạm Đức Phúc) toàn bộ diện tích gác 2 nhà số 1, Cống Đục, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

3. Buộc hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tư và gia đình ông Nguyễn Quốc Trí bao gồm tất cả mọi thành viên có tên trong sổ hộ khẩu hoặc không có tên trong sổ hộ khẩu nhưng thường xuyên sinh sống tại gác 2 nhà số 1 Cống Đục, phường Hàng Mã, Hoàn Kiếm, Hà Nội phải trả lại toàn bộ diện tích đang ở thuê, ở nhờ bao gồm cả phần sửa chữa, làm thêm và phần diện tích sử dụng chung trong biển số nhà cho các đồng nguyên đơn do ông Phạm Kim Long và bà Bùi Thị Minh làm đại diện.

4. Buộc các đồng nguyên đơn do ông Phạm Kim Long và bà Bùi Thị Minh làm đại diện phải thanh toán toàn bộ giá trị sửa chữa, xây dựng, làm thêm trong quá trình ở thuê cho hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tư số tiền là 126.336.200 đồng, gia đình ông Trí số tiền là 89.785.800 đồng”.

Ngày 03/8/2018, hộ gia đình ông Trí đã tự nguyện bàn giao diện tích nhà thuê cho ông Long, bà Minh. Sau khi ông Long nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 24,2m² tầng 2 tại số 1, phố Cống Đục và diện tích sân, lối đi, vệ sinh, cầu thang sử dụng chung với các hộ trong biển số nhà số 1, phố Cống Đục theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 10/10/2018. Do có

khiếu nại của ông Ngô Quốc Khánh, ngày 15/11/2018, UBND phường Hàng Mã có văn bản số 146/UBND thông báo điều chỉnh diện tích nhà đề nghị cấp giấy chứng nhận cho ông Long là 21,2m² (bỏ diện tích khu vệ sinh 2,8m²). Ngày 10/12/2018, UBND phường Hàng Mã có văn bản số 160/UBND gửi ông Long đại diện các đồng sở hữu với nội dung: UBND phường Hàng Mã sẽ trình UBND quận Hoàn Kiếm xem xét cấp giấy chứng nhận cho các đồng sở hữu tại số 1, phố Cúc Đục, cụ thể: Diện tích đất: 109m² (chung), sử dụng riêng: không, diện tích sử dụng nhà tầng 2: 21,2m², kết cấu nhà gạch 2 tầng. Diện tích sân, lối đi, vệ sinh, cầu thang sử dụng chung với các hộ trong biển số nhà số 1, phố Cống Đục.

Ông Long có đơn khiếu nại văn bản số 160/UBND ngày 10/12/2018 của UBND phường Hàng Mã với lý do không phù hợp với phần diện tích nhà đất do hộ ông Trí trả theo Bản án dân sự phúc thẩm số 08/2016/DS-PT ngày 13/01/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, có cả phần diện tích sửa chữa, làm thêm và phần diện tích sử dụng chung tại gác 2, số 1, phố Cống Đục.

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 14/QĐ-UBND ngày 27/2/2019, Chủ tịch UBND phường Hàng Mã quyết định: Phần diện tích khu vệ sinh 2,8m² tại tầng 2 là diện tích nằm trên diện tích sân chung của các hộ trong biển số nhà 1, Cống Đục, ông Long khiếu nại là không có cơ sở giải quyết.

Ông Long không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 14/QĐ-UBND ngày 27/2/2019 của Chủ tịch UBND phường Hàng Mã và khởi kiện vụ án hành chính ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Trung tâm hòa giải, đối thoại tại Tòa án đã tổ chức đối thoại thành.

Ngày 06/6/2019, UBND phường Hàng Mã ra Thông báo số 47B/TB-UBND công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các đồng thừa kế là ông Long, ông Hùng, bà Đức, anh Đạt, anh Phúc, anh Trung, anh Hiền. Ngày 21/6/2019, UBND phường Hàng Mã lập biên bản kết thúc công khai và kết luận không nhận được đơn thư thắc mắc, kiến nghị nào. Ngày 01/7/2019, UBND phường Hàng Mã nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận lần đầu của ông Long và các đồng thừa kế cho UBND quận Hoàn Kiếm. Ngày 03/7/2019 và ngày 17/9/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hoàn Kiếm có các Phiếu yêu cầu gửi UBND phường Hàng Mã yêu cầu bổ sung một số nội dung.

Ngày 25/7/2019, hộ gia đình cụ Tư (đã chết), do bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng là con gái cụ Tư đại diện đã tự nguyện bàn giao diện tích nhà thuê cho ông Long, bà Minh.

Ngày 19/9/2019, UBND phường Hàng Mã có văn bản 211/UBND yêu cầu ông Long và các đồng sở hữu bổ sung hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đối với 06

nội dung, trong đó ông Long đã bổ sung được 04, còn 02 nội dung không bổ sung được là: “Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị cấp giấy chứng nhận không khớp với nội dung của Bản án số 08/2016/DS-PT ngày 13/01/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội” và “Tại đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thiếu phần thừa kế của ông Phạm Kim Khoa, các thừa kế của ông Khoa cử người đại diện đứng kê khai theo Văn bản số 2128/HDLN-STP-STNMT ngày 28/8/2013 của Sở Tư pháp - Sở Tài nguyên Môi trường”.

Ngày 21/10/2019, UBND phường Hàng Mã có văn bản 236/UBND và văn bản 237/UBND đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xác định diện tích nhà đất các đồng sở hữu được hộ cụ Tư, hộ ông Trí trả lại ở vị trí nào, diện tích bao nhiêu tại số 1, phố Công Đức. Ngày 30/12/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có văn bản số 3496/2019/CV-TA trả lời UBND phường Hàng Mã, trong đó xác định: Phần diện tích các đồng sở hữu được trả lại là toàn bộ diện tích gác 2, nhà số 1, phố Công Đức, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, bao gồm diện tích hộ cụ Tư, ông Trí đang ở thuê, ở nhờ, phần diện tích sửa chữa, làm thêm được xác định bởi các điểm 19, 20, 21, 21', 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 10 (Theo sơ đồ hiện trạng kèm theo Công văn số 236/UBND ngày 21/10/2019), cầu thang lên tầng 2 và diện tích sử dụng chung trong biên số nhà tại tầng 1 (Vệ sinh, sân, lối đi).

Đối với yêu cầu của UBND phường Hàng Mã về việc các thừa kế của ông Khoa là anh Hiễn, anh Trung phải cử người đại diện đứng kê khai tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận, do anh Trung, anh Hiễn không cung cấp các giấy tờ gồm giấy chứng tử của ông Khoa, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Khoa từ sau khi ly hôn đến khi chết, xác nhận bố mẹ đẻ của ông Khoa đã chết, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của anh Trung, anh Hiễn, nên không thực hiện được việc công chứng văn bản ủy quyền. Do đó, đến nay ông Long, ông Hùng, bà Đức, anh Đạt, anh Phúc, anh Trung, anh Hiễn chưa được UBND quận Hoàn Kiếm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với gác 2, nhà số 1, phố Công Đức, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

[4] Về nội dung và hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở:

Ngày 18/4/2008, bên A là ông Phạm Kim Long, ông Phạm Kim Bảng, ông Phạm Kim Khoa, ông Phạm Việt Hùng và bên B là bà Phan Thị Hương Thủy ký kết Bản thỏa thuận dân sự về việc mua bán quyền tài sản có nội dung chủ yếu gồm: Bên A là những người thừa kế hàng thứ nhất của cụ Lê Thị Nhung có quyền về tài sản là tầng gác tại số 1, phố Công Đức, vì cụ Nhung là chủ sở hữu đối với tài sản này kể từ thời điểm cụ Lê Văn Phúc lập giấy nhượng lại tài sản. Quyền về tài sản của bên A được hiểu là quyền đối với tầng gác tại số 1, phố Công Đức hiện bên A đang kiện đòi cụ Nguyễn Thị Tư, ông Nguyễn Quốc Trí, bao gồm: Quyền

đòi lại tài sản, quyền được tự thỏa thuận với những người đang thuê nhà về mọi vấn đề có liên quan đến tài sản, quyền được sang tên sở hữu tài sản theo bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật, quyền đứng tư cách nguyên đơn tham gia tố tụng và các quyền khác về tài sản theo quy định của pháp luật. Do hoàn cảnh và điều kiện khó khăn, nên bên A không thể theo đuổi vụ kiện đến khi đòi được tài sản và không thể có tiền để chi trả các khoản như tiền thuê luật sư, án phí, tiền bồi thường cho những người thuê nhà, các chi phí phát sinh trong quá trình yêu cầu thi hành án hoặc phải lo chỗ ở cho bị đơn. Vì vậy, bên A tự nguyện chuyển giao đứt quyền về tài sản là toàn bộ tầng gác, nhà số 1, phố Công Đức, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội cho bên B với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Phương thức thanh toán như sau: Sau khi ký bản thỏa thuận, bên B thanh toán cho bên A 50.000.000 đồng do ông Long được bên A ủy quyền nhận tiền. Sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê, bên B thanh toán tiếp cho bên A 50.000.000 đồng do ông Long đại diện nhận tiền. Sau khi được cơ quan Thi hành án bàn giao tài sản hoặc những người thuê nhà tự nguyện bàn giao nhà, thì bên B thanh toán cho bên A 40.000.000 đồng. Sau khi bên A làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà cho bên B, thì bên B trả nốt 10.000.000 đồng. Cùng ngày 18/4/2008, bà Thủy đã giao 50.000.000 đồng cho ông Long, ông Bảng, ông Khoa, ông Hùng.

Tại Bản án số 77/2008/DSPT ngày 16/10/2008, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa Bản án số 28/2007/DSST ngày 26/11/2007 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, xử xác nhận diện tích gác 2, nhà số 1, phố Công Đức, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Long, ông Bảng, ông Khoa, ông Hùng và buộc hộ gia đình bà Tư, hộ gia đình ông Trí trả nhà. Ngày 17/10/2008, bà Thủy đã giao 50.000.000 đồng cho ông Long. Ngày 14/11/2008, ông Long, ông Bảng, ông Khoa, ông Hùng làm Đơn yêu cầu thi hành án gửi Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm. Ngày 15/11/2008, bên bán (bên A) là ông Long, ông Bảng, ông Khoa, ông Hùng và bên mua (bên B) là bà Thủy ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở với nội dung chủ yếu gồm: Bên A bán đứt cho bên B toàn bộ diện tích tại gác 2, nhà số 1, phố Công Đức, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội và phần diện tích sử dụng chung trong biển số nhà theo Bản án số 77/2008/DSPT ngày 16/10/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội với giá 150.000.000 đồng. Bên A đã nhận 100.000.000 đồng. Khi bên A bàn giao nhà, bên B sẽ thanh toán 40.000.000 đồng. Sau khi bên B nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đứng tên bên B, bên B sẽ thanh toán 10.000.000 đồng.

Ngày 07/5/2009, ông Long, ông Bảng, ông Khoa, ông Hùng và bà Thủy ký Biên bản thỏa thuận với nội dung đồng ý nhượng lại quyền sở hữu ngôi nhà gác hai, số 1, phố Công Đức cho bà Thủy với giá 150.000.000 đồng, hiện ngôi nhà

đang làm thủ tục cưỡng chế thi hành án, bà Thủy phải nộp 200.000.000 đồng cho cơ quan Thi hành án. Sau khi cưỡng chế xong, ông Long, ông Bảng, ông Khoa, ông Hùng ngay lập tức tiến hành thủ tục làm sổ đỏ và chuyển nhượng nhà cho bà Thủy tại phòng công chứng. Bà Thủy có trách nhiệm thanh toán chi phí liên quan đến việc làm sổ đỏ và sang tên. Bà Thủy đã tạm ứng cho ông Long, ông Bảng, ông Khoa, ông Hùng 100.000.000 đồng và có trách nhiệm trả số tiền còn lại sau khi bà Thủy đứng tên sở hữu nhà.

Ngày 03/9/2010, ông Bảng chết. Vợ ông Bảng là bà Đức và 02 con của ông Bảng, bà Đức là anh Phúc, anh Đạt đã nhất trí với ý kiến của ông Bảng và ký tên vào Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008. Ngày 03/8/2018, ông Long, bà Minh đã bàn giao cho bà Thủy toàn bộ diện tích hộ ông Trí đang sử dụng tại tầng 1 và tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục. Ngày 10/6/2019, tại nhà ông Long, Văn phòng Thừa phát lại Thủ đô đã lập Vi bằng số 1539/2019/VB-TPLTĐ với nội dung: Trường hợp ông Long chết, mà chưa hoàn thành việc sang tên tầng gác, nhà số 1, phố Cống Đục cho bà Thủy, thì bà Minh có trách nhiệm tiếp tục thực hiện mọi thỏa thuận, hợp đồng liên quan đến việc mua bán quyền tài sản, nhà ở đã ký kết. Bà Minh có trách nhiệm liên hệ với ông Hùng và các thừa kế của ông Bảng, ông Khoa để lấy giấy tờ phục vụ cho việc làm sổ đỏ, sang tên sở hữu. Bà Minh được nhận số tiền còn lại do bà Thủy thanh toán gồm 40.000.000 đồng sau khi bàn giao nhà và 10.000.000 đồng sau khi làm sổ đỏ sang tên cho bà Thủy. Ngày 25/7/2019, ông Long, bà Minh đã bàn giao cho bà Thủy toàn bộ diện tích hộ cụ Tư đang sử dụng tại tầng 1 và tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục. Từ đó đến nay, bà Thủy đã quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Xét Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 được lập thành văn bản, do các bên tự nguyện thỏa thuận, ký kết, có nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 402, 451, 452, 453, 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005, nhưng không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm Điều 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông Long, ông Bảng, ông Khoa, ông Hùng được công nhận là đồng sở hữu đối với gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục theo Bản án số 77/2008/DSPT ngày 16/10/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, nhưng bản án chưa được thi hành, người thuê nhà chưa trả diện tích thuê, bên bán chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nên việc mua bán nhà vi phạm điểm a khoản 1 Điều 91 của Luật Nhà ở năm 2005. Tổng giá trị hợp đồng là 150.000.000 đồng, bà Thủy đã thanh toán 100.000.000 đồng. Sau khi Bản án số 77/2008/DSPT ngày 16/10/2008 bị hủy, tại Bản án số 08/2016/DS-PT ngày 13/01/2016, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội công nhận ông Long, ông Khoa,

ông Hùng, ông Bổng (Chết năm 2010, có người thừa kế gồm có bà Đức, anh Đạt, anh Phúc) là đồng sở hữu toàn bộ diện tích gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục do nhận tặng cho từ bà Thủy (Thừa kế duy nhất của cụ Phúc). Ngày 03/8/2018 và ngày 25/7/2019, ông Long bàn giao cho bà Thủy toàn bộ diện tích thuộc quyền sở hữu của bên bán tại gác 2, nhà số 1, phố Cống Đục. Ông Khoa chết ngày 30/7/2012, có người thừa kế là anh Hiền, anh Trung, nhưng anh Hiền, anh Trung không đồng ý làm văn bản thỏa thuận cử người đại diện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, để sau khi ông Long, ông Hùng, bà Đức, anh Đạt, anh Phúc, anh Trung, anh Hiền được cấp giấy chứng nhận, các bên sẽ làm hợp đồng mua bán nhà có công chứng. Do đó, bà Thủy khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 có hiệu lực. Tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của anh Hiền, anh Trung có ý kiến anh Hiền, anh Trung không tranh chấp về Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008, tôn trọng quyết định của ông Khoa, ông Khoa đã ủy quyền cho ông Long làm các thủ tục thừa kế, cấp sổ đỏ tầng 2, nhà số 1, phố Cống Đục, nên anh Hiền, anh Trung không có trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính và đồng ý công nhận hợp đồng mua bán nhà ở để bà Thủy thực hiện thủ tục sang tên sở hữu nhà theo quy định của pháp luật. Ông Long chết ngày 21/10/2020, trước khi Tòa án thụ lý vụ án. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Long là bà Minh, anh Tuấn đồng ý với yêu cầu của bà Thủy. Bà Đức, anh Đạt, anh Phúc không có ý kiến gì, còn ông Hùng không có văn bản phản đối yêu cầu của bà Thủy.

Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, hợp đồng đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Điều 129 của 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”*. Mặc dù Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức, nhưng bên bán đã thực hiện xong nghĩa vụ giao nhà, bên mua đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trả tiền. Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thủy, công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008 có hiệu lực. Bà Thủy được sở hữu toàn bộ diện tích gác 2, nhà số 1,

phố Công Đức, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội và phần diện tích sửa chữa, làm thêm được xác định bởi các điểm 19, 20, 21, 21', 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 19 tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 10/10/2018, cầu thang lên tầng 2 và được sử dụng diện tích sử dụng chung trong biên số nhà tại tầng 1 (Vệ sinh, sân, lối đi). Bà Thủy có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà Thủy có nghĩa vụ thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho bà Minh, anh Tuấn, ông Hùng, bà Đức, anh Phúc, anh Đạt, anh Hiền, anh Trung do bà Minh làm đại diện. Việc Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà ở có tác dụng giảm bớt thủ tục hành chính, công chứng, chi phí, thời gian của đương sự.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Thủy được chấp nhận toàn bộ, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà Thủy không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; anh Trung, anh Hiền, mỗi người phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Tại phiên tòa, bà Thủy rút yêu cầu buộc anh Trung, anh Hiền tiếp tục thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút và bà Thủy không phải chịu án phí. Bà Thủy không có quyền khởi kiện lại do yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà đã được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 402, 451, 452, 453, 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244, các Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Phan Thị Hương Thủy về việc buộc anh Phạm Quốc Trung, anh Phạm Quốc Hiển tiếp tục thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/11/2008.

2. Xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hương Thủy đối với anh Phạm Quốc Trung, anh Phạm Quốc Hiển về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ở.

2.2. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở (Tầng gác 2, nhà số 1, phố Công Đức, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) ngày 15/11/2008 giữa bên bán là ông Phạm Kim Long, ông Phạm Kim Bảng, ông Phạm Kim Khoa, ông Phạm Việt Hùng và bên mua là bà Phan Thị Hương Thủy là hợp đồng có hiệu lực.

2.3. Bà Phan Thị Hương Thủy được sở hữu toàn bộ diện tích gác 2, nhà số 1, phố Công Đức, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội và phần diện tích sửa chữa, làm thêm được xác định bởi các điểm 19, 20, 21, 21', 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 19 tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 10/10/2018, cầu thang lên tầng 2 và được sử dụng diện tích sử dụng chung trong biên số nhà tại tầng 1 (Vệ sinh, sân, lối đi).

2.4. Bà Phan Thị Hương Thủy có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án.

2.5. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà Phan Thị Hương Thủy có nghĩa vụ thanh toán số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho bà Bùi Thị Minh, anh Phạm Quốc Tuấn, ông Phạm Việt Hùng, bà Trần Thị Đức, anh Phạm Tiến Đạt, anh Phạm Đức Phúc, anh Phạm Quốc Trung, anh Phạm Quốc Hiển do bà Bùi Thị Minh làm đại diện.

2.6. Về án phí:

2.6.1. Bà Phan Thị Hương Thủy không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.6.2. Anh Phạm Quốc Trung, anh Phạm Quốc Hiển, mỗi người phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.8. Trường hợp bản án 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.

2.9. Bà Phan Thị Hương Thủy, anh Phạm Quốc Trung, anh Phạm Quốc Hiền (Do anh Đỗ Quang Anh, chị Phạm Ngọc Hà đại diện) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Bùi Thị Minh, anh Phạm Quốc Tuấn, ông Phạm Việt Hùng, bà Trần Thị Đức, anh Phạm Tiến Đạt, anh Phạm Đức Phúc có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Hữu Nam