

Bản án số: 658/2020/DS-PT

Ngày: 13/7/2020

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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Kim

Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông - Lê Trọng Long - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 452/2019/TLPT - DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án sơ thẩm số 506/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3167/QĐPT-DS ngày 23/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 74/17/6 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1959, Hội Luật gia Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 65 NTT, Phường MB, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1955.

2.2. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1983.

2.3. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, ông H1, ông H2: Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1995; Địa chỉ: ấp LH, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M: Ông Nguyễn Thái N - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư NTN, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số 1B TQD, Phường T, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1976.

3.2. Trẻ Nguyễn Tấn T2, sinh năm 2007.

3.3. Trẻ Nguyễn Tấn P, sinh năm 2011.

3.4. Trẻ Nguyễn Tấn V, sinh năm 2016.

Cùng địa chỉ: 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ T2, trẻ P và trẻ V có ông Nguyễn Thanh H1 (cha ruột) và bà Nguyễn Hồng T1 (mẹ ruột).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 15/10/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị S trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2011, gia đình bà Lê Thị Tuyết M (là hàng xóm sát bên nhà bà S) có qua nhà bà S kể về hoàn cảnh gia đình đang thiếu nợ của Ngân hàng không có khả năng chi trả và có gợi ý bán một phần nhà đất cho bà S với giá 500.000.000 đồng, nhằm giúp bà M trả nợ và sau khi thương lượng giá cả hai bên thống nhất giá bán là 420.000.000 đồng, có làm giấy tờ tay lập ngày 26/4/2011 đối với một phần căn nhà số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (đã được xây tách biệt và có lối đi riêng biệt).

Tại nội dung của hợp đồng có nêu rõ bên bà M phải hỗ trợ cho bà S về các thủ tục pháp lý cần thiết như cho bên bà S mượn bản chính giấy chứng nhận để làm thủ tục tách và nhập thửa ra giấy chứng nhận cho bên bà S. Nhưng cho đến nay, nhiều lần bà S liên hệ mượn giấy chứng nhận nhưng bà M từ chối không cho mượn và ra điều kiện là bà S phải xây phần tường mượn thành tường riêng rồi mới cho mượn giấy chứng nhận.

Khi bà S thực hiện xây phần tường nói trên thì phía Ủy ban nhân dân phường và Ủy ban nhân dân quận không cấp phép vì trả lời khi nào có giấy chứng nhận hợp pháp mới được cấp phép. Cho đến ngày 04/7/2011 bà S đã thanh toán cho bà M số tiền 420.000.000 đồng.

Nay bà S yêu cầu Tòa án buộc bà M, ông H1, ông H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận hợp đồng mua bán một phần nhà nói trên (diện tích 8,26m²) giữa bà S và bà M đồng thời cho phép bà S nhập vào thửa của phần nhà bà S.

Trường hợp bà M, ông H2, ông H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà S yêu cầu phải hoàn trả cho bà S số tiền 927.357.733 đồng, trong đó giá trị đất là 112.270.000 đồng/m², giá trị nhà là 100.867.000 đồng, ngoài ra tiền sửa chữa nhà là 37.000.000 đồng. Tổng cộng: 1.065.224.733 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà S có sự thay đổi, bổ sung yêu cầu, cụ thể như sau: Trường hợp bà M, ông H2, ông H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà S yêu cầu phải hoàn trả cho bà S số tiền 927.357.733 đồng, trong đó

giá trị đất là 112.270.000 đồng/m², giá trị nhà là 100.867.000 đồng, ngoài ra tiền sửa chữa nhà là 37.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá 9.600.000 đồng, chi phí đo vẽ 7.735.000 đồng. Tổng cộng: 1.082.559.733 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bà M, ông H1, ông H2 và bà S có ký hợp đồng mua bán một phần căn nhà như nguyên đơn bà S đã trình bày. Vì do phía các bị đơn bà M, ông H2, ông H1 không tiếp tục thực hiện như hợp đồng đã ký kết, lỗi thuộc về phía các bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận hợp đồng mua bán 1 phần nhà nói trên (diện tích 8,26m²) giữa bà S và bà M, đồng thời cho bà S nhập vào thửa của phần nhà bà S, trường hợp bà M, ông H2, ông H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả cho bà S số tiền 927.357.733 đồng, trong đó giá trị đất là 112.270.000 đồng/m², giá trị nhà là 100.867.000 đồng, ngoài ra tiền sửa chữa nhà là 37.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá 9.600.000 đồng, chi phí đo vẽ 7.735.000 đồng. Tổng cộng: 1.082.559.733 đồng.

Các bị đơn gồm Lê Thị Tuyết M; Ông Nguyễn Thanh H1; Ông Nguyễn Thanh H2 có bà Nguyễn Thị Anh T làm đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ kiện như sau:

Trước đây bà Lê Thị Tuyết M có bán cho bà Nguyễn Thị S một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 8,26m² với giá 420.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2011 không có công chứng, chứng thực. Bà M đã nhận đủ tiền và giao một phần nhà trên cho bà S sử dụng cho đến nay.

Vì do hợp đồng trên vi phạm điều cấm của pháp luật do không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa cũng như không có công chứng, chứng thực. Vì vậy, các bị đơn bà M, ông H1, ông H2 đề nghị Tòa án tuyên Hủy hợp đồng mua bán một phần căn nhà ký giấy tay ngày 26/4/2011, tuyên hợp đồng mua bán một nhà vô hiệu, bà M tự nguyện hoàn trả số tiền 420.000.000 đồng và số tiền bà S đã tiến hành sửa chữa 37.000.000 đồng, tổng cộng 457.000.000 đồng và buộc bà M phải hoàn trả một phần căn nhà trên cho bà M, ông H2, ông H1.

Tại phiên tòa bà T đại diện theo uỷ quyền cho các bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố là đề nghị Tòa án tuyên Hủy hợp đồng mua bán một phần căn nhà ký giấy tay ngày 26/4/2011, tuyên hợp đồng mua bán một nhà vô hiệu, bà M tự nguyện hoàn trả số tiền 420.000.000 đồng và số tiền bà S đã tiến hành sửa chữa 37.000.000 đồng. Tổng cộng 457.000.000 đồng và buộc bà M phải hoàn trả một phần căn nhà trên cho bà M, ông H2, ông H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M - Luật sư Nguyễn Thái N trình bày: Đây là hợp đồng mua bán một phần căn nhà bằng giấy tay, không có công chứng và chứng thực giữa bà S và bà M, ông H2, ông H1 nên hợp đồng mua bán nói vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm cả hình thức lẫn nội dung. Mặt khác, việc tách thửa và nhập thửa của việc mua bán nói trên cũng không phù hợp với quy định của luật đất đai và nhà ở. Trong việc này, cả hai bên đều có lỗi, cả hai bên đều có thiệt hại, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng mua bán một phần căn nhà ký giấy tay ngày 26/4/2011, tuyên hợp đồng

mua bán một phần nhà vô hiệu, bà M tự nguyện hoàn trả số tiền 420.000.000 đồng và số tiền bà S đã tiến hành sửa chữa 37.000.000 đồng. Tổng cộng 457.000.000 đồng và buộc bà S phải hoàn trả một phần căn nhà trên cho bà M, ông H2, ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Hồng T1, các em Nguyễn Tấn T2, sinh năm 2007; Nguyễn Tấn P, sinh năm 2011; Nguyễn Tấn V, sinh năm 2016 có ông Nguyễn Thanh H1 (cha ruột) và bà Nguyễn Hồng T1 (mẹ ruột) làm người đại diện theo pháp luật trình bày như sau: Có đơn xin vắng mặt và cùng thống nhất các ý kiến của bị đơn. Đề nghị Tòa án xem xét và không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận các yêu cầu của các bị đơn, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 506/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân quận PN, tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với các bị đơn bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 có bà Nguyễn Thị Anh T đại diện theo ủy quyền về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 26/4/2011, không có công chứng, chứng thực có diện tích 8,26m² thuộc tờ bản đồ số 20 (BĐĐC), thửa đất số 02 có số hồ sơ 2441/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 18/7/2008 có diện tích sử dụng là 37,6m², diện tích sàn là 98,60m².

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, buộc các bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 có bà Nguyễn Thị Anh T đại diện theo ủy quyền phải hoàn trả số tiền 457.000.000 (Bốn trăm năm mươi bảy triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị S. Thực hiện 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Ngoài ra các bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 còn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 có bà Nguyễn Thị Anh T đại diện theo ủy quyền đối với bà Nguyễn Thị S về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 26/4/2011 không có công chứng, chứng thực có diện tích 8,26m² thuộc tờ bản đồ số 20 (BĐĐC), thửa đất số 02 có số hồ sơ 2441/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 18/7/2008 có diện tích sử dụng là 37,6m², diện tích sàn là 98,60m² giữa các bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị S ký ngày 26/4/2011.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 26/4/2011 không có công chứng, chứng thực có diện tích 8,26m² thuộc tờ bản đồ số 20 (BĐĐC), thửa đất số 02 có số hồ sơ 2441/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 18/7/2008 có diện tích sử dụng là 37,6m², diện tích sàn là

98,60m² giữa các bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị S ký ngày 26/4/2011 vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị S hoàn trả một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 8,26m² thuộc tờ bản đồ số 20 (BĐĐC), thửa đất số 02 có số hồ sơ 2441/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 18/7/2008 có diện tích sử dụng là 37,6m², diện tích sàn là 98,60m² cho các bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 08/8/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên;

Ngày 12/8/2019 bị đơn bà Lê Tuyết M, ông Nguyễn Thanh Hoà, ông Nguyễn Thanh H2 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án và cũng không nộp thêm chứng cứ nào khác.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, luật sư Trần Thị Thu H, trình bày:

Qua hai văn bản trả lời số 259/UBND ngày 12/3/2020 và số 466/UBND ngày 14/5/2020 thì bất động sản 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN đủ điều kiện để tách một phần để nhập vào bất động sản 74/17/6 TQD, Phường M, quận PN.

Phía bị đơn vì lý do là không đủ điều kiện tách, nhập thửa để từ chối, không hoàn tất thủ tục mua bán cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do không đủ điều kiện tách, nhập thửa là vô lý.

Phía bị đơn đã nhận đủ tiền của nguyên đơn do bán một phần nhà đất số 74/17/4 TQD từ năm 2011 và đã giao nhà đất cho nguyên đơn sử dụng từ đó đến nay, trong quá trình sử dụng phía nguyên đơn đã đầu tư tiền vô sửa chữa do nhà đất xuống cấp trầm trọng nhưng phía bị đơn cố tình không thực hiện hợp đồng, không thực hiện cam kết đến cơ quan chức năng ký công chứng – chứng thực, hoàn tất thủ tục mua bán, tách nhập thửa cho nguyên đơn, không những thế mà bị đơn còn giấu nguyên đơn, âm thầm đem giấy tờ nhà đất đi thế chấp vay tiền ngân hàng nhiều lần.

Theo văn bản số 277/VPĐK – CNPN ngày 09/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận PN thì căn nhà 74/17/4 TQD đã được xóa đăng ký thế chấp vào ngày 01/6/2018.

Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

- Bị đơn bà Lê Tuyết M, ông Nguyễn Thanh Hoà, ông Nguyễn Thanh H2 không rút kháng cáo và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, luật sư Nguyễn Thái N, trình bày:

Ngày 12/3/2020, Ủy ban nhân dân quận PN có Công văn số 259/UBND phúc đáp Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: “Căn cứ Mục b, khoản 1, Điều 6 tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để cho rằng bất động sản số 74/17/4 TQD dù điều kiện để tách một phần nhà có diện tích sử dụng 37,6m² trên đất có diện tích 8,26m² để nhập vào thửa bất động sản mang số 74/17/6 TQD, Phường M, PN.” Phúc đáp như vậy là không đúng với chính căn cứ mà Ủy ban nhân dân quận PN đã viện dẫn để cho rằng đủ điều kiện tách, nhập thửa. Quy định này của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ cho phép Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện điều chỉnh ranh giới giữa các thửa có cùng mục đích sử dụng đất để có hình thể thửa đất cho phù hợp. Tiếp theo là văn bản số 466/UBND ngày 14/5/2020 vận dụng vào thời điểm xảy ra giao dịch là ngày 26/4/2011 để áp dụng khoản 3 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/2/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xác định trường hợp này đủ điều kiện tách, nhập thửa là không đúng với các quy định tại Điều 8 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xử lý chuyển tiếp “Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất theo quy định nhưng đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết tách thửa đất, Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ quy định tại Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố để xem xét giải quyết hoàn tất việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị giải quyết tách thửa đất theo quy định tại Quyết định này, Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ quy định tại Quyết định này để xem xét giải quyết”. Ở đây, người sử dụng đất chưa có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân quận PN giải quyết tách thửa đất theo quy định. Do đó, không có cơ sở để vận dụng thời điểm phát sinh giao dịch để áp dụng. Việc giải quyết vụ án này có liên quan đến việc tách, nhập thửa thì phải căn cứ vào quy định tại Nghị định số 43 của Chính phủ và Quyết định số 60 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xem xét có đủ điều kiện tách, nhập thửa hay không thì mới đúng.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định cả hai Công văn số 259 và 466 của Ủy ban nhân dân quận PN có nội dung trả lời trái với quy định của Chính phủ và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên không có giá trị sử dụng làm chứng cứ giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng:

Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc công nhận mua bán một phần nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN giữa bà Nguyễn Thị S với bà Lê Tuyết M, ông Nguyễn Thanh Hoà, ông Nguyễn Thanh H2.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần án phí.

Sửa Bản án sơ thẩm số 506/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân quận PN.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và của bị đơn bà Lê Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày yêu cầu kháng cáo: Tòa cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận 01 phần khởi kiện của bà và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn là không thoả đáng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nay bà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà; Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn vì không có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lê Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 trình bày yêu cầu kháng cáo: Bản án sơ thẩm tuyên buộc các bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm 22.280.000 đồng cho toàn bộ số tiền 457.000.000 đồng là không đúng, vì đây là số tiền các ông bà tự nguyện trả cho nguyên đơn. Do đó các ông bà đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, tuyên xử các bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm 22.280.000 đồng theo quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, HĐXX nhận thấy: Bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu các bị đơn bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN có diện tích 8,26m² theo hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2011 đồng thời cho phép bà được nhập phần thửa đã mua vào căn nhà hiện nay của bà mà không cần phải mượn Giấy chứng nhận (bản chính) của bị đơn.

- Về nguồn gốc căn nhà số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN do bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 đứng tên chủ sở hữu có số hồ sơ 2441/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 18/7/2008 có diện tích đất ở là 37,6m², thửa đất số 02, thuộc tờ bản đồ số 20 (BĐĐC). Diện tích sàn nhà ở là 98,60m², số tầng: 04 + lửng, nhà cấp 2; bà M, ông H1, ông H2 đã được cấp giấy CN QSHNO & QSDĐO; nhà đất này không thể chấp, không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn để thực hiện nghĩa vụ khác... nên có đủ điều kiện để giao dịch theo quy định tại Điều 91, 92 Luật Nhà ở năm 2005.

Theo bản vẽ hiện trạng ngày 18/08/2016 đã được UBND quận PN - Phòng quản lý đô thị duyệt kiểm tra ngày 09/11/2016 (bl số 63) thì phần nhà đất mua bán nêu tại "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 26/4/2011 được bên bán xây dựng có kết cấu tách biệt so với phần nhà đất còn lại của căn nhà số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN.

- Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự tại đơn khởi kiện các bản lời khai (bl số 32, 33, 34, 124) có căn cứ xác định: Vào ngày 26/4/2011, giữa bà M và ông H1, ông H2 và bà Nguyễn Thị S đã ký kết "Hợp đồng mua bán nhà" với nội dung như sau:

"... Bán đứt cho bà S một phần căn nhà số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc giấy chứng nhận số 2441/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 18/7/2008. Diện tích đất của một phần nhà là 8,26m². Tường giáp với nhà số 74/17/6 là tường riêng, tường phía sau là tường riêng, tường còn lại là tường mượn của nhà số 74/17/4. Nhà bán theo hiện trạng thực tế: 01 tầng trệt, 01 lửng, 02 lầu, 01 sân thượng có ban công, cột bê tông, sàn bê tông, cốt thép, sử dụng riêng; Giá mua bán là: 420.000.000 đồng thanh toán làm 02 đợt, đợt 1 ngày 26/04/2011 bên mua giao số tiền là 200.000.000 đồng. Đợt 2 ngày 04/7/2011 bên mua giao tiếp số tiền còn lại là 220.000.000 đồng, đồng thời bên bán phải giao nhà cho bên mua; Bên bán cam kết sau này nếu nhà nước quy định cho phép làm hợp thức hoá phần nhà này thì bên bán phải hỗ trợ cho bên mua về thủ tục pháp lý cần thiết, cho bên mua mượn giấy chứng nhận bản chính để làm thủ tục. Sau này nếu phát sinh giao dịch đối với phần nhà còn lại thì phải có sự chứng kiến của bên mua khi có thỏa thuận giao dịch....".

- Như vậy, việc mua bán một phần căn nhà số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN giữa bà Nguyễn Thị S và bà M, ông H1, ông H2 đã lập thành văn bản là "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 26/4/2011 theo quy định tại điều 450 BLDS 2005; Điều 93 Luật nhà ở năm 2005.

- Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn tại các bản tự khai, hoà giải và chứng cứ đã nộp (bl số 33, 34, 124, 131, 132, 133) có cơ sở xác định: Bên mua bà Nguyễn Thị S đã giao đủ tiền cho bên bán là bà M, ông H1, ông H2, đồng thời bên bán đã giao phần nhà đất đã bán tại hợp đồng cho bên bà S sở hữu, quản lý, sử dụng làm nhà ở ổn định từ đó cho đến nay các bên chỉ còn ký công chứng là hoàn tất việc mua bán với nhau.

Trong quá trình quản lý, sử dụng bà S có sửa chữa hợp khối với căn nhà số 74/17/6 TQD, Phường M, quận PN do bà làm chủ sở hữu.

Tuy nhiên từ ngày 26/4/2011 đến nay bên bán bà M, ông H1, ông H2 không đưa giấy tờ bản chính cho bên mua là bà S để đi công chứng, làm giấy tờ như đã thoả thuận tại Hợp đồng, do đó giữa các bên đã xảy ra tranh chấp.

Xét giao dịch nêu trên, HĐXX nhận thấy:

- Bà M, ông H1, ông H2 bán một phần nhà (tài sản) gắn với diện tích đất 8,26 m² cho bà S và đã giao nhà, đất cho bà S sở hữu, sử dụng. Bà S cũng đã hợp khối phần nhà đất đã mua của bà M, ông H1, ông H2 với nhà đất thuộc sở hữu của bà S và sử dụng từ năm 2011 cho đến nay. Tuy nhiên hợp đồng này chưa được công chứng chứng thực theo quy định.

- Điều 134 BLDS năm 2005 quy định: "Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu."

- Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 có quy định: "Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vi phạm điều kiện được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực... Nếu bên nhận chuyển nhượng làm nhà trên phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở...."

- Tại điều 129 khoản 2 của BLDS năm 2015 có quy định: " 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, Toà án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực."

- Tại công văn trả lời số 259/UBND ngày 12/3/2020 của UBND Quận PN có nội dung: " ... Căn cứ mục b, khoản 1 Điều 6 tại Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận có thẩm quyền giải quyết... Theo đó bất động sản mang số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN (do bà Lê Tuyết M, ông Nguyễn Thanh Hoà, ông Nguyễn Thanh H2 là đồng chủ sở hữu) đủ điều kiện để tách một phần nhà có diện tích sử dụng 34,8 m² trên đất có diện tích 8,26 m² để nhập vào bất động sản mang số 74/17/6 TQD, Phường M, quận PN (do bà Nguyễn Thị S chủ sở hữu)... "

- Tại công văn số 466/UBND ngày 14/5/2020 UBND Quận PN có nội dung: "... Tại thời điểm giao dịch, quy định pháp luật về tách thửa được áp dụng theo quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/2/2009 của UBND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH theo đó khoản 3, điều 3 và khoản 1 điều 4 trường hợp tách, nhập thửa như trên thoả điều kiện: hai thửa đất hình thành sau khi điều chỉnh ranh giữa các thửa để có hình thể phù hợp và diện tích tối thiểu của các

thửa đất sau khi hình thành không nhỏ hơn 25 m² đối với trường hợp đất ở (sau khi nhập thửa nhà số 74/17/6 TQD có diện tích mới hình thành là 31.86 m²; sau khi tách thửa nhà số 74/14/4 TQD có diện tích còn lại là 29.34 m²) nên UBND Quận PN có thể xem xét giải quyết theo thẩm quyền."

- Khoản 1 điều 4 quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/2/2009 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: "Những trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn hoặc khi thừa kế, hòa giải tranh chấp, có nhu cầu tách thửa, Ủy ban nhân dân quận, huyện, căn cứ quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đô thị, điều kiện để hợp khối, cảnh quan khu vực và quy chuẩn xây dựng để giải quyết (nhưng diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành không nhỏ hơn 25m² đối với trường hợp đất ở)".

Từ các quy định của pháp luật nêu trên, nhận thấy quy định pháp luật và các quy định của UBND Thành Phố Hồ Chí Minh có liên quan qua các thời kỳ đều cho tách, nhập thửa với điều kiện: thửa đất còn lại và thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 25m².

Sau khi nhập thửa nhà số 74/17/6 TQD có diện tích mới hình thành là 31.86 m²; sau khi tách thửa nhà số 74/14/4 TQD có diện tích còn lại là 29.34 m². Do đó, xét thoả thuận mua bán một phần nhà tại "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 26/4/2011 là không trái quy định pháp luật về tách, nhập thửa tại thời điểm giao dịch.

Xét, "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 26/4/2011 tuy có vi phạm về công chứng chứng thực, nhưng bên bán đã giao nhà - đất cho bên mua; bên mua đã trả đủ tiền và đã sửa chữa, xây dựng, hợp khối đối với căn nhà của bên mua để sử dụng, nên về thực tế giao dịch mua bán chuyển nhượng một phần nhà đất giữa Bà M, ông H1, ông H2 với bà S đã hoàn tất, chỉ còn công chứng hợp đồng để hoàn tất thủ tục mua bán là các bên chưa thực hiện; căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Điều 129, 688 BLDS năm 2015 đây là trường hợp mà pháp luật cho phép công nhận giao dịch.

Công văn số 466/UBND ngày 14/5/2020 UBND Quận PN xác định: "...*Quá trình hình thành hai thửa đất trên là từ năm 2011 nên không thể áp dụng Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND TP. Hồ Chí Minh để giải quyết, trừ trường hợp các bên đồng thuận lập hồ sơ tách, nhập thửa mới theo thời điểm hiện nay.*" là phù hợp quy định pháp luật về việc áp dụng luật để giải quyết biến động, tranh chấp trong từng trường hợp xảy ra tại từng thời điểm cụ thể.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán một phần nhà gắn với đất tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN có diện tích 8,26m² theo "Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2011" đồng thời cho phép bà được nhập phần thửa đã mua vào căn nhà hiện nay của bà mà không cần phải mượn Giấy chứng nhận (bản chính) của bị đơn, là có căn cứ cần được chấp nhận, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này vô hiệu vì chưa được công chứng, chứng thực là chưa đúng nên cần sửa lại phần này của án sơ thẩm.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2, nhận thấy: Các bị đơn bà M, ông H2, ông H1 có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN có diện tích 8,26m² thuộc tờ bản đồ số 20(BĐĐC) thửa đất số 02 vì cho rằng "Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2011" là vi phạm các quy định của pháp luật là do mua bán chuyển nhượng bất động sản không có công chứng hoặc chứng thực và đồng ý hoàn trả số tiền 420.000.000 đồng và 37.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà trong quá trình sử dụng.

Nhận thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2011 là có căn cứ pháp luật và được chấp nhận, nên yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc hủy "Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2011" là không có cơ sở để chấp nhận phần nội dung này.

Xét, bà Lê Thị Tuyết M sinh năm 1955 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là đã hơn 60 tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội cấp sơ thẩm buộc bà M phải chịu án phí là không đúng, các bị đơn ông H2, ông H1 chỉ phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được chấp nhận, và yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên cần phải sửa lại phần này của án sơ thẩm.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà M, ông H2, ông H1. Sửa bản án sơ thẩm số 506/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí phúc thẩm; bị đơn bà M, ông H2, ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức 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 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn gồm Lê Thị Tuyết M; Ông Nguyễn Thanh H1; Ông Nguyễn Thanh H2.

Sửa Bản án sơ thẩm số 506/2019/DS - ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 26/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị S và các bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 26/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị S và các bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2, các bên không phải thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực.

Bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất việc thực hiện các thủ tục tách một phần nhà có diện tích sử dụng 34,8 m² trên đất có diện tích 8,26 m² từ nhà đất số 74/17/4 TQD, Phường M, quận PN (do bà Lê Tuyết M, ông Nguyễn Thanh Hoà, ông Nguyễn Thanh H2 là đồng chủ sở hữu) theo nội dung tại "Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2011" để nhập vào nhà đất mang số 74/17/6 TQD, Phường M, quận PN (do bà Nguyễn Thị S chủ sở hữu).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 về việc yêu cầu hủy "Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2011" ký giữa các bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị S.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.400.000 (mười triệu bốn trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AC/2014/0001033 ngày 29/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN.

- Bà Lê Thị Tuyết M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 200.000 (hai trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2017/0041724 ngày 05/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN. ông Nguyễn Thanh H1 và ông Nguyễn Thanh H2 phải nộp thêm số tiền là 400.000 (bốn trăm ngàn) đồng;

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0042086 ngày 15/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN.

- Bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2 số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2017/0042085 ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận PN, TPHCM;
- Chi cục THADS quận PN, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương

