

Bản án số: 230/2025/DS-ST

Ngày: 18/8/2025

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mỹ Tiên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh Cư.
2. Ông Đoàn Văn Rỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 8 năm 2025 và ngày 18 tháng 8 năm 2025 tại Cơ sở 1, Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn M, sinh năm 1982; Địa chỉ thường trú: số a đường b, phường Chánh Hưng (Phường 4, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1972; Địa chỉ: số c đường d phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1981; Địa chỉ thường trú: số c đường d, phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Phương T1, sinh năm 1986; Địa chỉ: số a đường b, phường Chánh Hưng (Phường 4, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Tấn M, sinh năm 1982; Địa chỉ: số a đường b, phường Chánh Hưng (Phường 4, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy uỷ quyền số công chứng: 000704, quyền số: 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 20/02/2024 tại Văn phòng công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Có mặt)

2. Công ty TNHH M; Địa chỉ: số e đường f, phường Chánh Hưng (Phường 4, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1989; Địa chỉ: số e đường f, phường Chánh Hưng (Phường 4, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy uỷ quyền số 491/GUQ-DVCI ngày 18/7/2024).

(Có mặt)

3. Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng; Địa chỉ: số g đường h, phường Cầu Ông Lãnh (phường Cô Giang, Quận 1 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật ông Lý Thanh L- Chức vụ Giám đốc Trung tâm Quản lý nhà và Giám định công trình; Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thanh Th - nhân viên; Địa chỉ: số g đường h, phường Cầu Ông Lãnh (phường Cô Giang, Quận 1 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy uỷ quyền số 7621/GUQ-QLNGĐXD-QLNO7 ngày 26/6/2025).

(Có mặt)

4. Bà Phạm Thị Bích P, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số i đường k, phường Chánh Hưng (Phường 4, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số i đường k, phường Chánh Hưng (Phường 4, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1944

7. Bà Lê Thị N, sinh năm 1969

8. Bà Nguyễn Thị Kiều P, sinh năm 1992

9. Bà Nguyễn Thị Huyền Tr, sinh năm 1999

10. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1993

11. Trẻ Nguyễn Thanh Gia B, sinh ngày 07/11/2021; Người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Kiều P, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 03/10/2023 và ngày 30/11/2023 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Huỳnh Tấn M trình bày:

Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc như sau: Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 thể hiện ngày 12/8/1999 ông Nguyễn Văn L2 đăng ký nhà đất cho ông Nguyễn Văn L2 và bà Phạm Thị Tuyết T3 đối với nhà đất tờ bản đồ số 01, thửa đất số 252, diện tích sử dụng riêng 175 m², loại nhà phố, kết cấu tường gạch mái tôn và có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 06/10/1999 do ông Nguyễn Văn L2 và bà Phạm Thị Tuyết T3 kê khai sử dụng. Ông Nguyễn Văn L2 và bà Phạm Thị Tuyết T3 lập hợp đồng mua bán nhà cho ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị Bích P vào ngày 02/10/1999 và ngày 02/3/2001 (lập bằng giấy tay). Ngày 14/6/2004 Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

có Thông báo về việc tạm cấp số nhà số 613/TB-UB-ĐT cho bà Nguyễn Thị Bích P cấp tạm số nhà số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 12/10/2018, ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị Bích P với ông Nguyễn Ngọc N lập hợp đồng nhận tiền cọc mua bán nhà địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đến ngày 18/01/2019 ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị Bích P với ông Nguyễn Ngọc N lập thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất địa chỉ số s m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18/01/2019 ông Huỳnh Tấn M có ký thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (giấy tay mua bán nhà) với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đối với nhà và đất địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thỏa thuận là 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng), ông M đã trả đủ tiền cho bà T và ông N, phía bên bà T và ông N cam đoan nhà không bị tranh chấp, khiếu kiện. Ông M đã nhận nhà và cho họ hàng dọn vào ở nhờ không có công sức đóng góp hay sửa chữa nhà. Hiện căn nhà số s m đường n, Phường 3 (phường Rạch Ông) nay là phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh ông Huỳnh Tấn M và bà Lê Thị Phương T1 cho họ hàng ở nhờ là bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1944 ; Bà Lê Thị N, sinh năm 1969 ; Bà Nguyễn Thị Kiều P1, sinh năm 1992 ; Bà Nguyễn Thị Huyền Tr, sinh năm 1999 ; Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1993; Trẻ Nguyễn Thanh Gia B, sinh ngày 07/11/2021 có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Kiều P1, sinh năm 1992.

Tuy nhiên do nhà, đất này không có giấy chủ quyền nên không thực hiện thủ tục ra công chứng thực hiện ký kết hợp đồng mua bán giữa ông M và ông N bà T. Ông M liên hệ với Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được biết “Phần nhà và đất tại địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Nhà nước và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định đã ra quyết định thông báo cho người sử dụng căn nhà biết từ năm 2008” Do vào thời điểm dịch covid-19 nên đến năm 2022 ông M mới xin được bản photo của Quyết định số 89/QĐ- UBND ngày 10/3/2008 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký “Xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước” đối với căn nhà số s m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông M liền đến gặp ông N và bà T để trao đổi thương lượng việc hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và ông M mong muốn bà T và ông N hoàn trả lại số tiền đã nhận của ông M đồng thời ông M bàn trả lại căn nhà trên nhưng ông N và bà T không chấp thuận. Ông M nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Yêu cầu huỷ thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đã ký với ông Huỳnh Tấn M.

- + Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn M số tiền 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng) mà ông M đã trả đủ cho ông N, bà T để nhận chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh vì đã vi phạm Điều 3 trong hợp đồng giao kết.

- Ông Nguyễn Ngọc N là bị đơn trình bày: Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì phía bị đơn mua nhà đất địa chỉ số : số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị Bích P bằng Hợp đồng nhận tiền cọc mua bán nhà lập ngày 12/10/2018. Ông N khẳng định việc ông mua bán căn nhà này với ông Lợi và bà Phụng là hợp pháp và nhà này là nhà của cá nhân ông Lợi, bà Phụng không liên quan gì đến tài sản của nhà nước vì ông tìm hiểu và trực tiếp đến căn nhà trên gặp mặt bà Phụng và ông Lợi để xem nhà và các giấy tờ thấy đúng chủ sở hữu là ông Lợi và bà Phụng mua nhà của ông Nguyễn Văn L2 và bà Phạm Thị Tuyết T3. Ông Lợi và bà Phụng đưa toàn bộ bản chính giấy mua bán nhà của chủ trước kèm bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên ông Luận và bà Thu nhà địa chỉ 280G Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8. Nên ngày 12/10/2018 lập Hợp đồng nhận tiền cọc mua bán nhà giữa ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị Bích P với ông Nguyễn Ngọc N giá mua bán căn nhà là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) số tiền cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) để mua căn nhà số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ 95 là ông Huỳnh Văn Lẹ sau đó ông N giao cho ông Lợi và bà Phụng tiếp số tiền còn lại và nhận bàn giao căn nhà trên. Ông N khẳng định số tiền mua căn nhà địa chỉ số : số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của hai vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T, Ông N và bà T là vợ chồng hợp pháp. Ông Lợi và bà Phụng giao bản chính giấy kê khai nhà đất năm 1999, bản chính Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/3/2001 của ông Nguyễn Văn L2 và bà Phạm Thị Tuyết T3 với bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Thành L1, bản chính đơn xin cấp số nhà có xác nhận của Ủy ban nhân Phường, bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên ông Luận và bà Thu nhà địa chỉ 280G Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8, tờ khai thuê nhà đất bà Phụng ký, Tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 999/TT-UB tên ông Lợi và bà Phụng và Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 10/10/2003 có xác nhận của Ủy ban Phường. Ông N và bà T bán nhà cho ông Huỳnh Tấn M vào ngày 18/01/2019 lập Thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giá mua bán căn nhà này là 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba chục triệu đồng) ông N và bà T đã nhận đủ số tiền trên của ông Huỳnh Tấn M. Ông N đã giao toàn bộ giấy tờ nhà mà ông N mua nhà nhận giấy tờ của bà Phụng và ông Lợi cho ông M và bàn giao căn nhà trên. Sau này ông M có gặp ông N và đưa cho ông N bản photo: Quyết định về xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước số 89/QĐ-UBND ngày 10/3/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản số 2568/UBND-QLĐT ngày 15/6/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 8 và Biên bản làm việc ngày 05/9/2017. Bị đơn không có yêu cầu phản tố và không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

- Bà Lê Thanh Th người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng trình bày: Về quá trình quản lý và sử dụng căn nhà đang tranh chấp địa chỉ: số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L2 đứng tên người kê khai, đăng ký, theo tờ đăng ký nhà – đất ngày 12/8/1999 thể hiện tổng diện tích 175m². Ngày 02/10/1999 Địa chỉ nhà, đất trên do ông Nguyễn Văn L2

đứng tên kê khai, đăng ký, theo Tờ đăng ký nhà – đất ngày 12/8/1999 (tổng diện tích 175 m²). Ngày 02/10/1999, bà Phạm Thị Tuyết T3 và ông Nguyễn Văn L2 bán giấy tay lại cho bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Thành L1 một phần diện tích là 21,8 m². Ngày 02/3/2001, bà Phạm Thị Tuyết T3 và ông Nguyễn Văn L2 tiếp tục có hợp đồng mua bán giấy tay lại cho bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Thành L1 một phần diện tích là 29,4m². Ngày 14/6/2004, Ủy ban nhân dân Quận 8 có Thông báo số 613/TB-UB-ĐT về việc tạm cấp sổ nhà số m đường n, Phường 3, Quận 8. Ngày 19/12/2007, bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Thành L1 có đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà nêu trên. Ngày 10/3/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 89/QĐ-UBND về việc xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 05/10/2011, Công ty TNHH M có phiếu chuyển bổ túc hồ sơ số 466/GB-DVCI đề nghị bà Nguyễn Thị Bích P bổ túc Quyết định công nhận quyền sử dụng căn nhà trên để đủ điều kiện ký hợp đồng thuê nhà và mua nhà theo Nghị định 61/CP. Ngày 12/6/2021, Công ty TNHH M phối hợp với Phòng quản lý đô thị Quận 8, Ủy ban nhân dân Phường 3 có Biên bản tiếp xúc với bà Nguyễn Thị Bích P để tìm hiểu nguyên nhân, các khó khăn vướng mắc để cùng hợp tác trong việc mua nhà theo Nghị định 61/CP, theo đó, hộ bà Phượng đồng ý lập thủ tục mua căn nhà số 280/4/2 Phạm Thế Hiến, Phường 03, Quận 8 theo Nghị định 61/CP, Công ty yêu cầu chủ hộ liên hệ Công ty để lập thủ tục mua nhà theo quy định, trường hợp chủ hộ không đến xem như không có nhu cầu mua nhà. Ngày 31 tháng 5 năm 2013, Công ty TNHH M có thông báo số 46/TB-DVCI-NĐ61 về việc nộp hồ sơ mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP. Ngày 13 tháng 7 năm 2017, Công ty TNHH M có Thư mời làm việc số 39/TM-DVCI-QLN về việc ký hợp đồng thuê nhà số s số m đường n, Phường 03, Quận 8. Tuy nhiên bà Phượng không liên hệ làm việc. Ngày 05 tháng 9 năm 2017, Công ty TNHH M có buổi làm việc với bà Nguyễn Thị Bích P. Tuy nhiên, bà Phượng không đồng ý lập thủ tục ký hợp đồng thuê nhà do căn này không nằm trong khu gia binh chế độ cũ. Ngày 02 tháng 02 năm 2018, Công ty nhận được Đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bích P về việc xác lập Nhà thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà Số s số m đường n, Phường 03, Quận 8. Ngày 07 tháng 03 năm 2018, Ủy ban nhân dân Phường 03 Quận 8 có Công văn số 38/UBND về việc xác minh nguồn gốc quá trình sử dụng và vị trí nhà đất s số m đường n, Phường 03, Quận 8. Ngày 04 tháng 11 năm 2019, Công ty TNHH M có buổi làm việc với ông Huỳnh Tấn M, theo đó, ông M cho biết ông đã mua căn nhà này từ bà Bích Phượng, tuy nhiên, ông M không cung cấp giấy tờ hay hồ sơ chứng minh việc đã sang nhượng nhà. Ngày 13/01/2020, Công ty TNHH M có Thư mời làm việc số 08/TM-DVCI-QLN về việc sử dụng và giá cho thuê căn nhà s số m đường n, Phường 03, Quận 8. Công ty TNHH M đã phối hợp với Ủy ban nhân dân Phường 03 Quận 8 kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng nhà đất s số m đường n, Phường 03, Quận 8 ngày 06/5/2022, ngày 13/5/2022, ngày 20/5/2022 đều tiếp xúc làm việc với bà Nguyễn Thị Kiều Phương. Bà P1 cho biết căn nhà này do ông Huỳnh Tấn M cho bà thuê lại. Hiện những người đang sử dụng nhà gồm: bà P1, mẹ, em gái và em trai bà P1 sử dụng. Ngày 19 tháng 8 năm 2022, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2807/QĐ-UBND về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố về Trung tâm để thực hiện công tác quản lý vận hành. Theo đó, Công ty TNHH MTV

Dịch vụ Công ích Quận 8 đã bàn giao căn nhà số số m đường n, Phường 03, Quận 8 về cho Trung tâm. Hiện tại, Trung tâm chưa ký hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà số số m đường n, Phường 03, Quận 8. Sau khi vụ án này có Bản án có hiệu lực pháp luật thì Trung tâm quản lý nhà và Giám định xây dựng có phương án giải quyết sau và không có yêu cầu gì.

- Bà Nguyễn Thị Thanh Vân là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M có đơn xin vắng mặt nhưng có lời khai: Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng thuộc Sở Xây dựng để thực hiện công tác quản lý vận hành, ngày 07/10/2022 Công ty TNHH M đã thực hiện việc bàn giao toàn bộ quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Quận 8 cho Trung tâm quản lý, trong đó có nhà đất tại địa chỉ số số m đường n, Phường 3, Quận 8. Kể từ ngày 07/10/2022, Công ty TNHH M không còn lưu giữ hồ sơ (bản gốc cũng như bản photo) của nhà đất số số m đường n, Phường 3, Quận 8, cũng như không còn quản lý, vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước. Do đó Công ty TNHH M không có ý kiến trong vụ án” Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà này và đề nghị xin vắng mặt trong các buổi triệu tập cũng như các buổi xét xử của vụ án này.

- Ông Huỳnh Tấn M là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Phương T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Lê Thị Phương T1 và ông Huỳnh Tấn M là vợ chồng hợp pháp theo giấy chứng nhận kết hôn số 135, quyền số 01/2012 do Ủy ban nhân dân Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An cấp ngày 25/12/2012. Ngày 18/01/2019 ông Huỳnh Tấn M có ký thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (giấy tay mua bán nhà) với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đối với nhà và đất địa chỉ số số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thoả thuận là 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng), ông M đã trả đủ tiền cho bà T và ông N, phía bên bà T và ông N cam đoan nhà không bị tranh chấp, khiếu kiện. Ông M đã nhận nhà và cho họ hàng dọn vào ở nhờ không có công sức đóng góp hay sửa chữa nhà. Hiện căn nhà số số m đường n, Phường 3 (phường Rạch Ông) nay là phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh ông Huỳnh Tấn M và bà Lê Thị Phương T1 cho họ hàng ở nhờ là bà Nguyễn Thị Rĩ, sinh năm 1944; Bà Lê Thị Ngọc, sinh năm 1969; Bà Nguyễn Thị Kiều Phương, sinh năm 1992; Bà Nguyễn Thị Huyền Trang, sinh năm 1999; Ông Nguyễn Thanh Sơn, sinh năm 1993; Trẻ Nguyễn Thanh Gia Bảo, sinh ngày 07/11/2021 có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Kiều Phương, sinh năm 1992. Do bận việc nhà và đi làm nên chỉ một mình ông M trực tiếp thoả thuận giao dịch, ký hợp đồng mua bán căn nhà trên. Số tiền mua nhà là tài sản chung của hai vợ chồng. Bà T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến gì thêm.

- Bà Nguyễn Thị Rĩ, bà Lê Thị Ngọc, bà Nguyễn Thị Kiều Phương, bà Nguyễn Thị Huyền Trang, ông Nguyễn Thanh Sơn, trẻ Nguyễn Thanh Gia Bảo có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Kiều Phương là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nhưng có Bản tự khai ngày 15/5/2025 cùng trình bày: Căn nhà số số m đường n, Phường 3 sau này là phường Rạch Ông, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà của ông Huỳnh Tấn M và bà Lê Thị Phương T1 cho ở nhờ từ ngày

01/10/2022 cho đến nay. Những người sống trong nhà này là họ hàng của ông M. Trong suốt quá trình ở trong căn nhà này không ai có công sức đóng góp, sửa chữa căn nhà trên. Nếu có bản án quyết định của Toà yêu cầu thì sẽ dọn khỏi nhà tên và không yêu cầu bồi thường gì và xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hoà giải, xét xử cho đến khi kết thúc vụ án.

- Ông Nguyễn Thành L1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có bản tự khai ngày 15/5/2025 trình bày: Trước đây ông Lợi là chủ sở hữu căn nhà số số m đường n, Phường 3 sau đó là phường Rạch Ông, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, đây là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Thành L1 và bà Phạm Thị Bích Phượng. Chúng tôi đã bán căn nhà trên cho ông bà Nguyễn Ngọc N và Nguyễn Thị Thu T, việc mua bán được thực hiện bằng giấy tay. Ông Lợi đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà và giấy tờ liên quan đến căn nhà cho ông N và bà T. Sau này ông N và bà T bán cho người khác thì ông Lợi không biết. Việc các bên tranh chấp căn nhà trên không còn liên quan đến vợ chồng ông Lợi. Ông Lợi có đơn xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hoà giải, xét xử cho đến khi kết thúc vụ án.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

+ *Ý kiến tranh luận của nguyên đơn*: Phía bị đơn ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T cam đoan nhà không bị tranh chấp, khiếu kiện và xác định căn nhà địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của vợ chồng ông N và bà T, không có tranh chấp hay khiếu kiện, không phải tài sản của ai khác hoặc Nhà nước nên ngày 18/01/2019 ông Huỳnh Tấn M có ký thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (giấy tay mua bán nhà) với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đối với nhà và đất địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thoả thuận là 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng), ông M đã trả đủ tiền cho bà T và ông N. Ông M đã nhận nhà đến lúc làm giấy tờ hợp thức hoá nhà đất thì được các cơ quan có thẩm quyền báo là nhà này thuộc tài sản của nhà nước. Ông M có liên hệ gặp ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T vẫn khẳng định việc mua bán nhà là hợp lệ, căn nhà này là tài sản tư nhân của vợ chồng ông bà không phải tài sản của nhà nước và không chịu trách nhiệm gì. Tại toà hôm nay ông M yêu cầu Toà án tuyên thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đã ký với ông Huỳnh Tấn M vô hiệu buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh Tấn M và bà Lê Thị Phương T1 số tiền là 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng) và trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ông M và bà T1 trả nhà cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Tấn M là người yêu cầu và đã đóng số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) ông M tự nguyện chịu hoàn toàn và không có yêu cầu gì.

+ Bị đơn ông Nguyễn Ngọc N khẳng định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì phía bị đơn mua nhà đất địa chỉ số : số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị Bích P bằng Hợp đồng

nhận tiền cọc mua bán nhà lập ngày 12/10/2018. Ông N khẳng định việc ông mua bán căn nhà này với ông Lợi và bà Phượng là hợp pháp và nhà này là nhà của cá nhân ông Lợi, bà Phượng không liên quan gì đến tài sản của nhà nước vì ông tìm hiểu và trực tiếp đến căn nhà trên gặp mặt bà Phượng và ông Lợi để xem nhà và các giấy tờ thấy đúng chủ sở hữu là ông Lợi và bà Phượng mua nhà của ông Nguyễn Văn L2 và bà Phạm Thị Tuyết T3. Ông Lợi và bà Phượng đưa toàn bộ bản chính giấy mua bán nhà của chủ trước kèm bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên ông Luận và bà Thu nhà địa chỉ 280G Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 không liên quan vụ án này. Ngày 12/10/2018 lập Hợp đồng nhận tiền cọc mua bán nhà giữa ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị Bích P với ông Nguyễn Ngọc N giá mua bán căn nhà là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) số tiền cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) để mua căn nhà số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ 95 là ông Huỳnh Văn Lẹ sau đó ông N giao cho ông Lợi và bà Phượng tiếp số tiền còn lại và nhận bàn giao căn nhà trên. Ông N khẳng định số tiền mua căn nhà địa chỉ số: số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của hai vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T, Ông N và bà T là vợ chồng hợp pháp. Ông N và bà T bán nhà cho ông Huỳnh Tấn M vào ngày 18/01/2019 lập Thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giá mua bán căn nhà này là 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba chục triệu đồng) ông N và bà T đã nhận đủ số tiền trên của ông Huỳnh Tấn M. Ông N đã giao toàn bộ giấy tờ nhà mà ông N mua nhà nhận giấy tờ của bà Phượng và ông Lợi cho ông M và bàn giao căn nhà trên. Sau này ông M có gặp ông N và đưa cho ông N bản photo: Quyết định về xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước số 89/QĐ-UBND ngày 10/3/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản số 2568/UBND-QLĐT ngày 15/6/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 8 và Biên bản làm việc ngày 05/9/2017. Ông N khẳng định thời điểm ông mua nhà của ông Lợi và bà Phượng là nhà của tư nhân không liên quan tài sản nhà nước và lúc bán nhà là nhà của tư nhân ông N và bà T nên đứng bán nhà cho ông Huỳnh Tấn M. Tại phiên Tòa ông Nguyễn Ngọc N xác định phía bị đơn không có yêu cầu gì thêm và khẳng định việc mua bán nhà và đất tại địa chỉ: số m đường n, Phường 03, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh là giữa cá nhân với cá nhân đây là tài sản của tư nhân không liên quan tài sản của Nhà nước và không liên quan đến Công ty TNHH M và Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng.

+ Bà Lê Thanh Thuý người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng: Ngày 19 tháng 8 năm 2022, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2807/QĐ-UBND về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố về Trung tâm để thực hiện công tác quản lý vận hành. Theo đó, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 8 đã bàn giao căn nhà số số m đường n, Phường 03, Quận 8 về cho Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng vào ngày 07/10/2022. Hiện tại, Trung tâm chưa ký hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà số số m đường n, Phường 03, Quận 8. Hành vi mua bán căn nhà địa chỉ số số m đường n, Phường 03, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nay địa chỉ mới là số m đường n, phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ

Chí Minh việc chuyển nhượng này bằng giấy tay từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích P, ông Nguyễn Thành L1 cho ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Thu T và ngày 18/01/2019 ông N và bà T lập giấy thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho ông Huỳnh Tấn M không phù hợp với quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bị đơn và nguyên đơn chưa có ai đến Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng để thực hiện các thủ tục thuê nhà hay các thủ tục nào khác. Sau khi vụ án này có Bản án có hiệu lực pháp luật thì Trung tâm quản lý nhà và Giám định xây dựng có phương án giải quyết sau và không có yêu cầu gì.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 8 có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Thanh Vân vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Rĩ, bà Lê Thị Ngọc, bà Nguyễn Thị Kiều Phương, bà Nguyễn Thị Huyền Trang, ông Nguyễn Thanh Sơn, trẻ Nguyễn Thanh Gia Bảo có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Kiều Phương vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Thành L1 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

+ Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn M thì đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T cư trú tại phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh và bất động sản tọa lạc tại phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ theo qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố

tụng dân sự 2015 thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH M đã cung cấp đầy đủ lời khai cùng các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án và người đại diện ủy quyền đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt; Bà Nguyễn Thị R, bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị Kiều P1, bà Nguyễn Thị Huyền Tr, ông Nguyễn Thanh S, trẻ Nguyễn Thanh Gia B có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Kiều P1 cung cấp đầy đủ lời khai đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt; Bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Thành L1 cung cấp lời khai và không có yêu cầu gì đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt;

Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa; Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

[2]. Xét Giấy thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vào ngày 18/01/2019 giữa ông Huỳnh Tấn M với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đối với nhà và đất địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguồn gốc nhà đất tọa lạc địa chỉ số: số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Về quá trình quản lý và sử dụng căn nhà đang tranh chấp địa chỉ: số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L2 đứng tên người kê khai, đăng ký, theo tờ đăng ký nhà – đất ngày 12/8/1999 thể hiện tổng diện tích 175m². Ngày 02/10/1999 Địa chỉ nhà, đất trên do ông Nguyễn Văn L2 đứng tên kê khai, đăng ký, theo Tờ đăng ký nhà – đất ngày 12/8/1999 (tổng diện tích 175 m²). Ngày 02/10/1999, bà Phạm Thị Tuyết T3 và ông Nguyễn Văn L2 bán giấy tay lại cho bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Thành L1 một phần diện tích là 21,8 m². Ngày 02/3/2001, bà Phạm Thị Tuyết T3 và ông Nguyễn Văn L2 tiếp tục có hợp đồng mua bán giấy tay lại cho bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Thành L1 một phần diện tích là 29,4m². Ngày 14/6/2004, Ủy ban nhân dân Quận 8 có Thông báo số 613/TB-UB-ĐT về việc tạm cấp số nhà số m đường n, Phường 3, Quận 8. Ngày 19/12/2007, bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Thành L1 có đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà nêu trên. Ngày 10/3/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 89/QĐ-UBND về việc xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 05/10/2011, Công ty TNHH M có phiếu chuyển bỏ tức hồ sơ số 466/GB-DVCI đề nghị bà Nguyễn Thị Bích P bỏ tức Quyết định công nhận quyền sử dụng căn nhà trên để đủ điều kiện ký hợp đồng thuê nhà và mua nhà theo Nghị định 61/CP. Ngày 12/6/2021, Công ty TNHH M phối hợp với Phòng quản lý đô thị Quận 8, Ủy ban nhân dân Phường 3 có Biên bản tiếp xúc với bà Nguyễn Thị Bích P để tìm hiểu nguyên nhân, các khó khăn

vướng mắc để cùng hợp tác trong việc mua nhà theo Nghị định 61/CP, theo đó, hộ bà Phượng đồng ý lập thủ tục mua căn nhà số 280/4/2 Phạm Thế Hiển, Phường 03, Quận 8 theo Nghị định 61/CP, Công ty yêu cầu chủ hộ liên hệ Công ty để lập thủ tục mua nhà theo quy định, trường hợp chủ hộ không đến xem như không có nhu cầu mua nhà. Ngày 31 tháng 5 năm 2013, Công ty TNHH M có thông báo số 46/TB-DVCI-NĐ61 về việc nộp hồ sơ mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP. Ngày 13 tháng 7 năm 2017, Công ty TNHH M có Thư mời làm việc số 39/TM-DVCI-QLN về việc ký hợp đồng thuê nhà số số m đường n, Phường 03, Quận 8. Tuy nhiên bà Phượng không liên hệ làm việc. Ngày 05 tháng 9 năm 2017, Công ty TNHH M có buổi làm việc với bà Nguyễn Thị Bích P. Tuy nhiên, bà Phượng không đồng ý lập thủ tục ký hợp đồng thuê nhà do căn này không nằm trong khu gia binh chế độ cũ. Ngày 02 tháng 02 năm 2018, Công ty nhận được Đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bích P về việc xác lập Nhà thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà Số số m đường n, Phường 03, Quận 8. Ngày 07 tháng 03 năm 2018, Ủy ban nhân dân Phường 03 Quận 8 có Công văn số 38/UBND về việc xác minh nguồn gốc quá trình sử dụng và vị trí nhà đất số số m đường n, Phường 03, Quận 8. Ngày 19 tháng 8 năm 2022, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2807/QĐ-UBND về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố về Trung tâm để thực hiện công tác quản lý vận hành. Ngày 12/10/2018, ông Nguyễn Ngọc N cùng với ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị Bích P lập Hợp đồng nhận tiền cọc mua bán nhà. Ngày ngày 18/01/2019 giữa ông Huỳnh Tấn M với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T lập giấy thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Theo đó, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 8 đã bàn giao căn nhà số số m đường n, Phường 03, Quận 8 về cho Trung tâm. Hiện tại, Trung tâm chưa ký hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà số số m đường n, Phường 03, Quận 8 vào ngày 07/10/2022.

Ngày 14/6/2024 Ủy ban nhân dân Quận 8 có công văn trả lời cho Tòa án số 1868/UBND-PTCKH: Nhà, đất tại địa chỉ số số m đường n, Phường 3, Quận 8 có trong danh sách nhà đã được Công ty TNHH M đã bàn giao sang Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng thuộc Sở Xây dựng Thành phố theo Biên bản số 3226/BB-QLNGĐXD ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng thuộc Sở Xây dựng Thành phố và Công ty TNHH M.

Ngày 21/6/2024 Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 8 ban hành công văn số 1868/UBND-PTCKH về việc trả lời xác minh : Về hồ sơ pháp lý liên quan đến nhà, đất: Từ ngày 18 tháng 01 năm 2019 cho đến nay, ông Huỳnh Tấn M không có liên hệ Ủy ban nhân dân Phường 3 về hồ sơ pháp lý đối với nhà, đất số số m đường n, Phường 3, Quận 8. Qua kiểm tra, Ủy ban nhân dân Phường 3 cung cấp cho Tòa án nhân dân Quận 8 tài liệu, hồ sơ hiện đang lưu trữ cụ thể như sau: Kê khai nhà đất năm 1999 (01 bản photo); Thông báo số 613/TB-UB-ĐT ngày 14/6/2004 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc tạm cấp số nhà số m đường n, Phường 3, Quận 8 (01 bản photo) ; Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 10/3/2008 về xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với nhà số số m đường n, Phường 3, Quận 8 (01 bản photo). Về hiện trạng căn nhà: Căn nhà số số m đường n, Phường 3, Quận 8 có hiện trạng 2 tầng, vách gạch, sàn BT giả, mái tôn. Từ năm 2019 đến nay hiện trạng căn nhà không thay

đổi. Năm 2008, được Ủy ban nhân dân Thành phố xác lập nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Như vậy, nhà và đất địa chỉ: số m đường n, Phường 03, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nay địa chỉ: số m đường n, phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh không phải là tài sản của bị đơn ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T (Cụ thể ngày ký thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 18/01/2019) mà là tài sản thuộc quyền sở hữu nhà của Nhà nước theo Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 10/3/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung tại Điều 1 “Nay xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với: Nhà số số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc diện Nhà công sản chế độ cũ” Công ty TNHH M, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 8 giao việc quản lý căn nhà trên. Vào ngày 07/10/2022 Công ty TNHH M đã thực hiện việc bàn giao toàn bộ quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Quận 8 cho Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng quản lý. Hiện tại, Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng quản lý chưa ký hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà số số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 03, Quận 8 cũ) Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1]. Về yêu cầu của nguyên đơn tuyên thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đã ký với ông Huỳnh Tấn M vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Từ những phân tích nêu trên có đủ cơ sở khẳng định ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T lập giấy thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vào ngày 18/01/2019 với ông Huỳnh Tấn M mà tài sản này không thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T nên việc ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T ký kết Giấy thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vào ngày 18/01/2019 giữa ông Huỳnh Tấn M với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đối với nhà và đất địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014.

Giấy thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vào ngày 18/01/2019 giữa ông Huỳnh Tấn M với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đối với nhà và đất địa chỉ số m đường n, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu và lỗi hoàn toàn thuộc về ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên ông Huỳnh Tấn M và bà Lê Thị Phương T1 không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố; Người có quyền và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập và không có yêu cầu gì để Tòa án xem xét, giải quyết giao dịch mua bán nhà trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp có

phát sinh tranh chấp thì bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu được quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Tấn M là người yêu cầu và đã đóng số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) ông M tự nguyện chịu hoàn toàn và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không xem xét.

[2.2]. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Về yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng) và trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở đề Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với căn nhà: số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. Không thuộc sở hữu của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hiện nay ông M đang trực tiếp quản lý sử dụng sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật, Ông M có trách nhiệm bàn giao căn nhà số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

[3]. Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 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 thì nguyên đơn ông Huỳnh Tấn M không phải chịu án phí, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; Điều 147; Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 123; khoản 1, khoản 2 Điều 131; Điều 275; Điều 407; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Luật Phí và lệ phí năm 2015; 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;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn M

Tuyên thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất toạ lạc tại địa chỉ số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T đã ký với ông Huỳnh Tấn M vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Tấn M và bà Lê Thị Phương T1 số tiền là 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng) Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với căn nhà: số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. không thuộc sở hữu của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hiện nay ông M đang trực tiếp quản lý sử dụng sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật. Ông M có trách nhiệm bàn giao căn nhà số m đường n, phường Chánh Hưng (Phường 3, Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

Thi hành tại thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu hoàn toàn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của ông Huỳnh Tấn M.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 57.900.000 đồng (Năm mươi bảy triệu chín trăm ngàn đồng). Tổng cộng là 58.200.000 đồng (Năm mươi tám triệu hai trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho ông Huỳnh Tấn Minh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.950.000 đồng (Hai mươi tám triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0036527 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND KV10;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Mỹ Tiên