TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N1 VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Pc**

Bản án số: 1832/2019/DS-ST
Ngày: 29/11/2019
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Hà Đức Kiền**

2. Ông **Nguyễn Thành Châu**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Võ Phạm Phương Hạnh** – Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 453/2014/TLST-DS ngày 14/11/2014 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4924/2019/QĐ-ST ngày 17/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9204/2019/QĐ-ST ngày 05/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Đinh Văn Đ**, sinh năm 1931 (chết năm 2012)
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:
- Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1937
- Bà Đinh Thị Hồng M, sinh năm 1956
- Ông Đinh Văn T, sinh năm 1958
- Bà Đinh Thị Hồng N, sinh năm 1965
- Ông Đinh Văn D, sinh năm 1969
- Ông Đinh Văn P, sinh năm 1970
- Bà Dinh S Hong (Đinh Thị Hồng S), sinh năm 1971

2. Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1937
Địa chỉ: A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ: Bà Nguyễn Thị Trà M1, sinh năm 1984 (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông **Hoàng Trọng S1**, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Địa chỉ: X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông **Hoàng Trọng D**, sinh năm 1962 (vắng mặt)
3. Ông **Hoàng Trọng S2**, sinh năm 1964 (vắng mặt)
4. Bà **Hoàng Thị Vệ L**, sinh năm 1969 (vắng mặt)
5. Bà **Hoàng Thị Vệ L1**, sinh năm 1957 (vắng mặt)
Địa chỉ: A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông **Hoàng Trọng N1**, sinh năm 1959 (vắng mặt)
Địa chỉ: Bình Dương.

7. Bà **Hoàng Thị Vệ L3**, sinh năm 1966 (vắng mặt)
Địa chỉ: P, Phường K, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà **Hoàng Thị Vệ L4**, sinh năm 1978 (vắng mặt)
Địa chỉ: R, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1937
2. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1941
Địa chỉ: A2, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh B, sinh năm 1983 (xin vắng)
Địa chỉ: V, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình làm việc tại Tòa án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Trà M1 là đại diện theo ủy quyền của và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ trình bày:

Ngày 07/8/1997 vợ chồng ông Đ bà C có mua một phần nhà đất A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 25 m^2 của ông Hoàng Trọng P với giá 16.5 lượng vàng bằng giấy tay (vì lúc bấy giờ nhà ông P chưa hợp thức hóa nhà). Ông Đ, bà C đã giao đủ số vàng cho ông P và nhận phần nhà đã mua vào ngày 20/4/1998 xong, còn thủ tục giấy tờ sẽ làm sau.

Đến năm 1998, ông Hoàng Trọng P đã xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố cấp nhưng ông P không thực hiện thủ tục tách thửa phần nhà đã bán cho vợ chồng ông Đ bà C như cam kết lúc mua bán.

Sự việc kéo dài với mục đích là đôi bên thương lượng với nhau. Bất ngờ năm 2001 ông P chết, các đồng thừa kế của ông P gồm các bị đơn nêu trên đã tiến hành khai nhận di sản thừa kế của cha.

Phần nhà đất phía nguyên đơn mua năm 1987 hiện nay mang số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào đầu năm 2010, bà C được biết căn nhà số A1 được UBND quận Bình Thạnh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở & quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm cả phần nhà mà ông Hoàng Trọng P đã bán cho vợ chồng ông Đ bà C năm 1997.

Nay bà C được biết các đồng thừa kế của ông P đã bán căn nhà số A1, Phường B, quận C kể cả phần nhà của gia đình bà C. Người liên quan mua nhà đất trên cũng không có tranh chấp gì với bà C đối với phần diện tích gia đình bà C đã mua và sử dụng, tuy nhiên bà C không thể làm giấy tờ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần nhà đất đã mua năm 1997 và sử dụng ổn định đến nay.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà C, nguyên đơn khởi kiên yêu cầu Tòa án thụ lý và xét xử buộc các đồng thừa kế của ông Hoàng Trọng P (gồm các bị đơn nêu trên) phải có trách nhiệm tách thửa phần diện tích mà ông P đã bán cho vợ chồng ông Đ bà C.

Bị đơn các ông bà Hoàng Trọng S1, Hoàng Trọng D, Hoàng Trọng S2, Hoàng Thị Vệ L, Hoàng Thị Vệ L1, Hoàng Trọng N1, Hoàng Thị Vệ L4 đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C1 có ông Phan Thanh B là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/02/2010 ông H, bà C1 có mua nhà đất A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh của các bị đơn, diện tích mua theo Giấy chứng nhận: đất 63m^2, nhà 53m^2 nhưng thực tế ông không mua phần nhà đất A (khoảng 25m^2) của ông Đ, bà C.

Theo thực trạng hiện nay, phần nhà đất số A1 có bản vẽ riêng và có tường riêng biệt với nhà đất số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đất A) nên phần nhà đất A1 có đủ kích thước và điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở & quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất riêng biệt mà không cần đến phần diện tích của nhà đất A. Phía ông H cam kết không có tranh chấp gì đối với phần nhà đất số A hiện do gia đình bà C đang quản lý và sử dụng. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhằm tạo điều kiện cho phía ông H được hợp thức hóa chủ quyền riêng biệt nhà đất A1.

Tại phiên tòa:

Bà M1 đại diện phía nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 07/8/1997 giữa ông Đ với ông P, để phía nguyên đơn được quyền hợp thức hóa nhà đất theo quy định đối với phần nhà đất A.

Bị đơn vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trình bày của đại diện nguyên đơn và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thẩm quyền: bà Dinh S Hong (Đinh Thị Hồng S) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ hiện đang cư trú tại Hoa Kỳ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Trà M1 là đại diện theo ủy quyền của bà C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ.

Ông Phan Thanh B và ông Nguyễn Hùng C là đại diện theo ủy quyền của ông H, bà C1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Các bị đơn đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan theo quy định.

Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 07/8/1997 ông Đ, bà C ký giấy tay sang nhượng một phần nhà đất số W, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Hoàng Trọng P, các bên đã giao nhận nhà và vàng cho nhau xong từ ngày 20/4/1998. Phần nhà ông Đ, bà C lấy số W, hiện nay mang số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần nhà ông P còn lại số W hiện mang số A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông P không thực hiện đúng thỏa thuận sang tên cho ông Đ, bà C sau khi được cấp Giấy chứng nhận ngày 01/01/1998 nên từ năm 2001 ông Đ đã có đơn yêu cầu các cơ quan chức năng giải quyết.

Sau khi ông P chết năm 2001 các con ông P đã kê khai di sản thừa kế và chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số A1 (số cũ W) cho ông H và bà C1 vào ngày 26/02/2010 tại Văn phòng công chứng Gia Định bao gồm cả diện tích nhà số A, Phường B, quận C. Ông H và bà C1 cũng thừa nhận thực tế không mua bán, chuyển nhượng, không tranh chấp phần nhà đất số A của ông Đ, bà C đã mua của ông P năm 1997 nhưng các bên cũng không thể thống nhất với nhau để sang tên phần nhà đất của mỗi bên.

Ngày 15/10/2010 Ủy ban nhân dân-Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh có văn bản số 4512/UBND-TNMT gửi Sở Tư pháp đề nghị cập nhật thông tin ngăn chặn các giao dịch dân sự liên quan đến nhà đất số A1 trên.

Ông Đ đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, thụ lý số 461/2010/TLST-DS ngày 24/9/2010. Năm 2012 ông Đ chết có một người con ở nước ngoài, do có yếu tố nước ngoài nên hồ sơ chuyển đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền năm 2014.

Xét năm 1997 ông Đ, bà C mua một phần nhà số W của ông P. Năm 1999 có kê khai nhà đất theo quy định đối với phần nhà đất đã mua, nhà có số riêng W (số mới A), xây tường ngăn cách riêng biệt với phần nhà số A1 còn lại của ông P.

Năm 2001 Ủy ban nhân dân Phường 6, quận Bình Thạnh lập bản đồ địa chính thì nhà ông Đ thửa 17, nhà ông P thửa 16.

Căn cứ các văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Ủy ban nhân dân Phường 6, quận Bình Thạnh và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì căn nhà số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh có số thửa riêng là thửa số 17, tờ bản đồ số 2, còn căn nhà số A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh có số thửa 16, tờ bản đồ số 2.

Căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai 2013 thì thửa đất đang sử dụng hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định mà có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận.

Trong trường hợp này ông Đ, bà C đã sử dụng nhà đất A thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 2 riêng biệt này từ 1997. Ngoài ra căn cứ Điểm đ, Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 và Điểm đ, Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì trường hợp này không áp dụng đối với diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu.

Do phía bị đơn là các con của ông P không hợp tác, không đến Tòa mặc dù đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ và do bị đơn đã ký hợp đồng công chứng bán cho ông H, bà C1 bao gồm cả nhà đất nguyên đơn đã mua của ông P nên không thể buộc họ sang tên nhà đất số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho phía nguyên đơn.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa để nguyên đơn căn cứ bản án này được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để hợp thức hóa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/02/2010 giữa các bị đơn với ông H, bà C1 được công nhận một phần đối với nhà đất số A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông H, bà C1 đang sử dụng.

Căn cứ bản án này ông H, bà C1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để hợp thức hóa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định.

Hủy bỏ các ngăn chặn đối với nhà đất số A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản số 4512/UBND-TNMT ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân-Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự sơ thẩm các bị đơn phải nộp 200.000 đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 35, 37, 203, 227, 262, 264 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 130, 450 Bộ luật dân sự 1995;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C, bà Đinh Thị Hồng M, ông Đinh Văn T, bà Đinh Thị Hồng N, ông Đinh Văn D, ông Đinh Văn P, bà Dinh S Hong (Đinh Thị Hồng S).

Công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 07/8/1997 giữa ông Đinh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim C với ông Hoàng Trọng P đối với nhà đất số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ bản án này các ông bà Nguyễn Thị Kim C, bà Đinh Thị Hồng M, ông Đinh Văn T, bà Đinh Thị Hồng N, ông Đinh Văn D, ông Đinh Văn P, bà Dinh S Hong (Đinh Thị Hồng S) được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng đang sử dụng.

2. Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa các ông bà Hoàng Thị Vệ L1, Hoàng Trọng N1, Hoàng Trọng D, Hoàng Trọng S2, Hoàng Trọng S1, Hoàng Thị Vệ L, Hoàng Thị Vệ L4, Hoàng Thị Vệ L3 với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C1 ngày 26/02/2010 tại Văn phòng công chứng Gia Định đối với phần nhà đất số A1, Phường B, quận C.

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng đang sử dụng.

Hủy bỏ ngăn chặn đối với nhà đất số A1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản số 4512/UBND-TNMT ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân-Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Các ông bà bị đơn Hoàng Thị Vệ L1, Hoàng Trọng N1, Hoàng Trọng D, Hoàng Trọng S2, Hoàng Trọng S1, Hoàng Thị Vệ L, Hoàng Thị Vệ L4, Hoàng Thị Vệ L3 phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu số 013600 ngày 20/9/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;

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

- Chi cục THADS Q.Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Vũ Thị Xuân Trang