

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 622/2017/DS-ST

Ngày: 19 - 9 - 2017

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Thanh Bạch

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Minh Kiên
2. Bà Châu Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 642/2016/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1076/2017/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Dương Mạnh H, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: đường Đ, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Quang Anh V, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: đường Đ, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Tạ Mạnh Q, sinh năm 1984
2. Bà Nguyễn Bích N, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ cư trú: đường Đ, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Tất cả đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp đến Tòa án ngày 15/11/2016 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là Anh Dương Mạnh H và ông Hàm Zico là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên trước đây, phần nhà đất tọa lạc tại số 485/89/35 đường Đ, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà 485/89/35) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Nữ Ngọc Y. Phần nhà đất này đã được UBND quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15591/2003 ngày 11/11/2003. Sau đó, Ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Nữ Ngọc Y đã bán, chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quang Anh V, được cập nhật biến động vào ngày 10/12/2004.

Năm 2006, ông Nguyễn Quang Anh V đã đem căn nhà đất trên thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Gò Vấp. Tuy nhiên, đến thời hạn thanh toán thì ông Vũ mất khả năng thanh toán nên ông Vũ có đến gặp nguyên đơn với yêu cầu nguyên đơn mua lại căn nhà đất trên.

Ngày 23/07/2007, nguyên đơn và ông Vũ đã đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Gò Vấp để giải chấp khoản vay trên và nhận lại tài sản đã thế chấp. Sau đó, nguyên đơn và ông Vũ đã đến UBND quận Gò Vấp để đăng ký xóa thế chấp. Ngày 26/07/2007, nguyên đơn và ông Vũ đã nhận lại toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến nhà đất trên. Đồng thời, hai bên bắt đầu làm giấy tờ giao nhận tiền và giao nhận giấy tờ bản chính để tiến hành việc mua bán.

Nguyên đơn cũng đã đến Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh liên hệ và làm việc trước để tiện cho việc ký hợp đồng mua căn nhà đất trên với ông Nguyễn Quang Anh V. Đến ngày 06/08/2007, nguyên đơn và ông Vũ đã đến Phòng công chứng số 5 để tiến hành mua bán, chuyển nhượng. Sau khi bàn bạc, hai bên đã thống nhất nội dung và ký, điểm chỉ vào Hợp đồng mua bán nhà ở toàn bộ căn nhà số 485/89/35 ngày 06/8/2007 (gọi tắt là Hợp đồng mua bán nhà ngày 06/8/2007) có sự chứng kiến của công chứng viên Nguyễn Quang T. Sau khi ký và điểm chỉ xong, hai bên cùng nhau ra về. Sau đó không lâu, nguyên đơn bị bắt tại tỉnh Thái Nguyên. Sau khi chấp hành xong hình phạt, nguyên đơn bắt đầu chuẩn bị hồ sơ để nộp vào UBND quận Gò Vấp xin đăng bộ, cập nhật tên nguyên đơn vào Giấy chứng nhận chủ quyền nhà đã mua bán. Nhưng nguyên đơn phát hiện, hồ sơ mua bán chưa có dấu giáp lai của Phòng công chứng số 5 nên có đến liên hệ để yêu cầu ký dấu thì không được chấp thuận. Sau đó, nguyên đơn đã tìm kiếm ông Vũ với mong muốn ông Vũ ra Phòng công chứng để ký lại hợp đồng mua bán nhà nhưng không có kết quả.

Từ đó đến nay, nguyên đơn vẫn sinh sống, làm việc và quản lý tài sản trên không ai tranh chấp, ổn định, lâu dài và luôn hoàn thành tốt nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và ông Vũ để nguyên đơn có cơ sở xin cấp đổi Giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất sang tên nguyên đơn.

Bị đơn là Anh Nguyễn Quang Anh V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập đến Tòa để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt và cũng không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

Tại Bản tự khai 03/4/2017 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Tạ Mạnh Q, Bà Nguyễn Bích N trình bày: ông bà được nguyên đơn cho ở nhờ để coi nhà từ đó đến nay, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu tranh chấp gì.

Kết quả thu thập chứng cứ:

Tại Kết luận giám định số 1902/C54B ngày 10/7/2017 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định: chữ ký trên Hợp đồng mua bán nhà ngày 06/8/2007 là của Anh Nguyễn Quang Anh V.

Tại phiên tòa mở lần thứ hai, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc giải quyết vụ án dân sự nêu trên của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ngày 06/8/2007 ghi nhận địa chỉ cư trú của bị đơn là 485/89/35 đường Đ, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù theo xác minh của Công an Phường 10 quận Gò Vấp bị đơn không có đăng ký thường trú hay tạm trú và cũng không còn cư trú ở đây nhưng do từ ngày 06/8/2007 đến nay bị đơn chưa có bất cứ thông báo nào cho nguyên đơn biết về việc thay đổi địa chỉ trên và theo Biên bản về việc không tổng đạt được ngày 22/6/2017 tại thôn Nam Trung, xã Nam Đa, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông có xác nhận của Công an xã Nam Đa, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông thì từ lâu bị đơn không còn sinh sống tại đây. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào địa chỉ bị đơn cung cấp trên Hợp đồng mua bán nhà ngày 06/8/2007 để tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

[2] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà là tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt là BLTTDS). Đối tượng của hợp đồng này là bất động sản tọa lạc tại quận Gò Vấp, nguyên đơn yêu cầu lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng giải quyết tranh chấp, bị đơn có

nơi cư trú tại quận Gò Vấp nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của BLTTDS, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3] Phía nguyên đơn chỉ có yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà, không có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có yêu cầu tranh chấp gì; bị đơn thì vắng mặt và không có ý kiến yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu hay xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu; do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết định giá tài sản tranh chấp.

[4] Bị đơn đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ đến Tòa tham gia phiên hòa giải vào các ngày 01/3/2017, 29/3/2017, tham gia phiên tòa xét xử vào các ngày 25/8/2017 và 19/9/2017 nhưng đều vắng mặt. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 của BLTTDS xét xử vắng mặt các đương sự này.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy:

[5] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15591/2003 ngày 11/11/2003 của UBND quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh cấp có xác nhận thay đổi ngày 10/12/2004 và Văn bản số 1298/CNGV ngày 14/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nhà 485/89/35 thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ số 75 Phường 10 thuộc quyền sở hữu của Anh Nguyễn Quang Anh V.

[6] Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ngày 06/8/2007, lời trình bày của các đương sự, Biên nhận ngày 26/7/2007 và Kết luận giám định số 1902/C54B ngày 10/7/2017 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ngày 06/8/2007 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng dân sự mua bán nhà, trong đó, bên bán nhà là bị đơn; bên mua nhà là nguyên đơn; đối tượng mua bán là nhà 485/89/35, số tiền mua bán nhà là 50.000.000 đồng; nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn, bị đơn đã giao nhà cho nguyên đơn; tuy nhiên, hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

[7] Do giao dịch xác lập từ năm 2007 nên luật nội dung được Hội đồng xét xử áp dụng giải quyết tranh chấp trong vụ án này là Bộ luật Dân sự năm 2005 (viết tắt là BLDS 2005) và Luật nhà ở năm 2005 (viết tắt là LNO 2005). Theo quy định tại Điều 134, Điều 450 của BLDS 2005 và LNO 2005 thì hình thức hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực. Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa 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. Tuy nhiên, trong

trường hợp thực tế này, do bị đơn không đến Tòa án để trình bày ý kiến nên cho dù Tòa án có ban hành quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch thì cũng không có kết quả, và nếu căn cứ vào quy định trên để tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì tính khả thi của các quyết định trong bản án sẽ không đảm bảo. Do vậy, Tòa án không ban hành quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch và cũng không căn cứ vào sự vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng mua bán nhà để tuyên bố giao dịch mua bán nhà vô hiệu.

[8] Tham khảo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 trong trường hợp 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; Hội đồng xét xử xét thấy đây là giải pháp hữu hiệu để xử lý tranh chấp trong vụ án này bởi lẽ trong giao dịch mua bán nhà này, bên bán nhà đã hoàn thành nghĩa vụ giao nhà cho bên mua nhà, bên mua nhà đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bên bán nhà. Theo đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 06/8/2007 giữa Anh Dương Mạnh H và Anh Nguyễn Quang Anh V. Anh Dương Mạnh H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên trước bạ nhà 485/89/35.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán nhà, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà được Hội đồng xét xử chấp nhận nên theo quy định tại khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của nguyên đơn sẽ nộp án phí thay cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật nhà ở năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Anh Dương Mạnh H.

1.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở toàn bộ căn nhà số 485/89/35 đường Đ, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15591/2003 ngày

11/11/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh cấp lập ngày 06/8/2007 giữa Anh Dương Mạnh H và Anh Nguyễn Quang Anh V.

1.2. Anh Dương Mạnh H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên trước bạ nhà số 485/89/35 đường Đ, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh từ chủ sở hữu là Anh Nguyễn Quang Anh V theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15591/2003 ngày 11/11/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh cấp sang cho Anh Dương Mạnh H theo quy định của pháp luật.

2. Án phí sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Quang Anh V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của Anh Dương Mạnh H đồng ý nộp án phí thay cho Anh Nguyễn Quang Anh V.

- Trả lại cho Anh Dương Mạnh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp (1250000 đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017364 ngày 28/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 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.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND quận Gò Vấp;
- CCTHADS quận Gò Vấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Hồ Thanh Bạch