

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1025/2024/DS-PT
Ngày: 16/12/2024
“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: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa
Bà Doãn Thị Kim Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm Thảo, 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: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 16 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 790/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 311/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5703/2024/QĐPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16867/2024/QĐPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn X**, sinh năm 1961; Địa chỉ: A P, Phường G, Quận H, Thành phố H; Cư trú tại B P, Phường F, Quận H, Thành phố H. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1979; Địa chỉ C H, Phường D, quận T, Thành phố H; Địa chỉ liên lạc: D P1, Phường G, quận T, Thành phố H; Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số công chứng 000425, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2023). (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Lê Xuân M**, sinh năm 1959 và bà **Nguyễn Thị Tuyết M1**, sinh năm 1961; Cùng địa chỉ thường trú: B P, Phường F, Quận H, Thành phố H. (ông M có mặt, bà M1 vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Phạm Thị Thanh T**, sinh năm: 1985; Địa chỉ: E L, phường H, thành phố N, tỉnh N; Địa chỉ liên lạc: F N, Phường A, Quận

E, Thành phố H; Là người đại diện theo ủy quyền của ông M và bà M1 (Giấy ủy quyền số công chứng: 014680, quyền số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022). (có mặt).

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

1. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1957; Cư trú tại B P, Phường F, Quận H, Thành phố H. (vắng mặt)

2. Ông **Lê Anh D**, sinh năm 1970; Cư trú tại B P, Phường F, Quận H, Thành phố H. (vắng mặt)

3. Bà **Truyện Thị Thùy T1**, sinh năm 1963; Địa chỉ thường trú A P, Phường G, Quận H, Thành phố H; Cư trú tại B P, Phường F, Quận H, Thành phố H. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1979; Địa chỉ C H, Phường D, quận T, Thành phố H; Địa chỉ liên lạc: D P1, Phường G, quận T, Thành phố H; Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số công chứng 000425, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2023). (có mặt)

4. Bà **Nguyễn Thiên A**, sinh năm 1993; Địa chỉ: A P, Phường G, Quận H, Thành phố H; Cư trú tại B P, Phường F, Quận H, Thành phố H. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà A: Ông **Nguyễn Văn X**, sinh năm 1961; Địa chỉ: A P, Phường G, Quận H, Thành phố H; Cư trú tại B P, Phường F, Quận H, Thành phố H; Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số công chứng: 003437, quyền số: 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2024).(có mặt)

5. Ông **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1995; Địa chỉ: A P, Phường G, Quận H, Thành phố H; Cư trú tại B P, Phường F, Quận H, Thành phố H. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông **Nguyễn Văn X** - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số B P, Phường F, Quận H, Thành phố H (sau đây gọi tắt là nhà đất số B P) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 90 là tài sản thuộc sở hữu chung của bà Lê Thị N, ông Lê Xuân M và ông Lê Anh D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CH00769 do UBND Quận H Thành phố H cấp ngày 09/3/2011 với 3 (ba) giấy với số bìa BĐ 795863 (cấp cho bà Lê Thị N), BĐ 795864 (cấp cho ông Lê Xuân M) và BĐ 795865 (cấp cho ông Lê Anh D). Hiện trạng thực tế tại thời điểm mua bán đã tồn tại riêng biệt 03 căn nhà của 03 đồng sở hữu.

Theo Đơn khởi kiện ngày 20/7/2022, ngày 10/10/2022, ngày 11/7/2024 và nội dung ghi nhận ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X tại các văn bản được xác lập trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H thể hiện:

Ngày 05/12/2013 ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông M cho ông X, bà T1. (Theo bản

vẽ hiện trạng ngày 10/12/2015 do Công ty TNHH M2 vẽ, căn nhà của ông X, bà T1 mua được đánh dấu bằng vị trí 1: T 73-1; 32,5 m²). Giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Ông X và bà T1 đã thanh toán cho ông M các khoản như sau: Ngày 05/12/2013 đặt cọc 150.000.000 đồng; Ngày 06/3/2014 giao 600.000.000 đồng, gồm tiền mặt là 100.000.000 đồng và chuyển vào tài khoản số 101010006321971 của ông M tại Ngân hàng TMCP C là 500.000.000 đồng; Ngày 15/3/2014 giao số tiền là 150.000.000 đồng; Ngày 17/4/2014 giao số tiền là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Còn lại số tiền 400.000.000 đồng, ông M và bà M1 đồng ý cho ông X và bà T1 ghi nợ không tính lãi và thanh toán 4 lần/4 năm), mỗi lần 100.000.000 đồng, kể từ năm 2014.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, tính đến ngày 17/4/2014 ông X và bà T1 đã giao cho vợ chồng ông M, bà M1 tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Ông M đã bàn giao nhà để gia đình ông X sinh sống từ ngày 17/4/2014 cho đến hiện nay. Sau đó, ông X và bà T1 nhiều lần liên hệ ông M và bà M1 để cam kết thỏa thuận về việc làm giấy tờ nhà cho ông X và bà T1, cụ thể vào các ngày 25/10/2015, ngày 15/11/2015, ngày 23/11/2015, ngày 06/4/2017, ngày 15/01/2016. Tính đến thời điểm này, đã hơn 8 năm kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng giấy tay, phía ông M và bà M1 viện nhiều lý do không thực hiện đúng cam kết theo đồng chuyển nhượng là sang tên lại cho ông X và bà T1 theo đúng thỏa thuận. Ông X và bà T1 đã nhiều lần liên hệ ông M, bà M1 nhưng không có kết quả vì họ luôn đưa ra những lý do không chính đáng là do bị anh em gây khó khăn trong việc sang nhượng... Việc này đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông X và bà T1. Hơn nữa ngày 10/12/2015, 03 chị em ông M gồm bà Lê Thị N, ông M, ông Lê Anh D có lập văn bản để thỏa thuận liên quan đến việc định đoạt tài sản chung nêu trên (có lập vi bằng số 1794/2015/VB-TPLQ8 do Văn phòng thừa phát lại Quận H lập ngày 10/12/2015). Theo đó các ông bà cam kết như sau: Diện tích cụ thể của đồng sở hữu, sử dụng được phân chia thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc M2 lập ngày 12/12/2015. Sau này một trong các đồng sở hữu nêu trên muốn chuyển nhượng phần nhà, đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của họ đối với nhà đất nêu trên cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào mà không cần thông báo và các đồng sở hữu chung còn lại từ chối quyền ưu tiên mua... Người được nhận chuyển nhượng sau được thừa kế tất cả các quyền và nghĩa vụ của người sở hữu chung theo phần trước đó. Ông X xác định phía ông M không thực hiện được việc tách thửa sang nhượng theo hợp đồng đã ký vì ông M xây dựng nhà không phép là lỗi của phía ông M. Ngoài ra khi các bên đã thỏa thuận đồng ý thanh lý hợp đồng vào ngày 15/01/2016 để hoàn trả cho nhau theo nghĩa vụ quy định trong hợp đồng nhưng ông M dây dưa kéo dài làm ảnh hưởng đến lợi ích của ông X làm cho ông X bị thiệt hại.

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn với các yêu cầu:

(1) Buộc ông M, bà M1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký giấy tay ngày 05/12/2013. Ông X và bà T1 sẽ giao tiếp số tiền mua bán còn lại cho ông M là 400.000.000 đồng (vì ông M chưa hợp thức hoá theo quy định của pháp luật và theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký).

(2) Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 05/12/2013. Ông yêu cầu ông M, bà M1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông X như sau:

- Trả toàn bộ số tiền mua bán đã nhận là 1.000.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc tổng số tiền là 150.000.000 đồng.

Vì phải thanh lý và phát sinh nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng từ ngày 15/01/2016 nên ông X yêu cầu bị đơn trả:

- Lãi suất theo lãi suất nhà nước quy định trong trường hợp các bên không thỏa thuận lãi suất theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm tính từ thời điểm 15/01/2016 tạm tính đến tháng 7/2024 là 102 tháng số tiền: $1.150.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/12 \times 102 = 977.500.000 \text{ đồng}$.

- Chi phí ông X đã bỏ ra để sửa chữa nhà theo các hoá đơn xây dựng kèm theo là 37.236.692 đồng.

- Bồi thường tổn thất vật chất và tinh thần cho ông X số tiền là 500.000.000 đồng.

- Chi phí tố tụng bao gồm tiền định giá, thẩm định, đo vẽ... là 29.044.541 đồng. Gia đình ông X không có chỗ ở nào khác;

- Trường hợp phải bàn giao nhà, ông X yêu cầu bồi thường chi phí di dời là 50.000.000 đồng và chỗ ở trong thời gian mua hoặc xây nhà (ít nhất 6 tháng thuê nhà) số tiền là 30.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông X yêu cầu ông M, bà M1 phải có trách nhiệm hoàn trả là 2.773.780.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông M, bà M1 thanh toán chi phí sửa chữa nhà là 37.236.692 đồng; rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông M, bà M1 trả tiền chỗ ở trong thời gian mua hoặc xây nhà (ít nhất 6 tháng thuê nhà) số tiền là 30.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông M, bà M1 bồi thường chi phí di dời là 50.000.000 đồng nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu bồi thường chi phí di dời là 25.000.000 đồng. Bổ sung yêu cầu khởi kiện trong trường hợp buộc phải giao nhà thì đề nghị Toà án xem xét cho gia đình nguyên đơn được phép lưu cư tại nhà số B P trong thời hạn 06 tháng. Điều chỉnh yêu cầu khởi kiện (điều chỉnh 102 tháng thành 103 tháng): Yêu cầu ông M, bà M1 trả lãi suất tính từ ngày 15/01/2016 đến ngày 23/8/2024 là $1.150.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/12 \times 103 = 987.000.000 \text{ đồng}$. Thay đổi ý kiến về việc buộc ông M, bà M1 chịu phí tố tụng bao gồm tiền định giá, thẩm định, đo vẽ... là 29.044.541 đồng; Nay chi phí này do hai bên cùng gánh chịu. Nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại tại Đơn khởi kiện ghi ngày 20/7/2022, ngày 10/10/2022 và ngày 11/7/2024.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả, nội dung Chứng thư thẩm định giá số 1440524/CT-TV của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản T2 lập ngày 05/6/2024. Nguyên đơn xác nhận phần nhà, đất đang tranh chấp tọa lạc tại 2273/5 Phạm Thế H1 có 04 nhân khẩu thực tế hiện đang cư ngụ: vợ chồng ông X, bà T1 và hai con là bà A và ông B.

Nguyên đơn cho rằng, khi giao kết hợp đồng nguyên đơn và bị đơn đều có thỏa thuận nghĩa vụ làm thủ tục giấy tờ sang tên là nghĩa vụ của bên bán và ông M cũng đã cam kết sẽ làm giấy cho bên mua. Do đó ông M phải có nghĩa vụ thuyết phục các đồng sở hữu hợp tác, tạo điều kiện để cùng ông M thực hiện thủ tục nhà đất nói trên. Việc ông M cho rằng các đồng sở hữu không biết việc chuyển nhượng nhà đất nói trên là không đúng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa ông M và ông X thì các đồng sở hữu đều biết và đồng ý. Ông M biết nhà đất không được bán nhưng vẫn ký thỏa thuận chuyển nhượng làm cho hợp đồng vô hiệu là lỗi hoàn toàn do bị đơn. Nguyên đơn đã chờ đợi làm giấy tờ sang tên nhà đất trên đã 10 năm, ông X đã thực hiện 80% giao dịch. Do đó cần áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Toà án công nhận nguyên đơn là chủ sở hữu 01 phần căn nhà tại số B P. Áp dụng Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc bị đơn phải trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ và Điều 360 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 có bà Phạm Thị Thanh T làm đại diện trình bày:

Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đang tranh chấp là một phần căn nhà tọa lạc tại địa chỉ B P; Diện tích khoảng 32,6m² thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông M. Nguồn gốc của phần nhà đất này là do ông M được phân chia di sản thừa kế do cha mẹ để lại. Trước khi mua, vợ chồng ông X đã mượn của ông M bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà để tự đi tìm hiểu về mặt pháp lý của căn nhà. Hai tháng sau vợ chồng ông X đã quay lại và quyết định mua phần nhà này. Ngày 05/12/2013, vợ chồng ông M và vợ chồng ông X đã ký giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Về việc mua bán phần căn nhà tọa lạc tại địa chỉ B P. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Sau bốn lần thanh toán với tổng số tiền 1.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông X đã nhận nhà từ năm 2014 cho đến nay. Chi tiết những lần ông M nhận tiền của ông X. Còn lại số tiền 400.000.000 đồng, ông M đồng ý cho ông X và bà T1 ghi nợ không tính lãi và thanh toán 4 lần/4 năm, mỗi lần 100.000.000 đồng, kể từ năm 2014. Tính đến nay số tiền 400.000.000 đồng ông X, bà T1 chưa thanh toán.

Nhà đất số B P về mặt pháp lý thuộc loại tài sản chung hợp nhất của ông M, bà N, ông D. Về mặt thực tế thì 03 anh chị em ông M đã tự phân chia theo phần để quản lý, sử dụng. Tại thời điểm vợ chồng ông X quyết định mua phần nhà đất của ông M, vợ chồng ông X đã có thời gian tìm hiểu pháp lý và đã lựa chọn mua. Để phục vụ cho việc hoàn tất thủ tục pháp lý đối với việc mua bán phần nhà đất nêu trên, ông M đã tiến hành các bước sau: Ngày 10/12/2015, 03 anh chị em gồm ông M, bà N, ông D đã đến Văn phòng thừa phát lại Quận H để lập Vi bằng số 1794/2015/VB-TPLQ8 để ghi nhận hành vi thỏa thuận phân chia hiện trạng căn nhà để sử dụng độc lập. Đầu năm 2017, ông M đã tiến hành thủ tục khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 8 để có văn bản pháp lý ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc phân chia tài sản. Ngày 28/8/2017 Tòa án nhân dân Quận 8 ra Quyết định số 367/2017/QDST-DS phán quyết về phân định tài sản. Ngày 30/8/2017 ông M ký hợp đồng với ông Vũ Văn T3 để nhờ

làm dịch vụ xin tách thửa đất và xin cấp chủ quyền từng căn cho mỗi người thừa kế. Từ khi ký hợp đồng mua bán tay hai bên mua bán đã gặp nhau vào các ngày 25/10/2015, ngày 15/01/2016 và ngày 06/04/2017 để thông báo và bàn bạc về quá trình tiến hành thủ tục giấy tờ và thỏa thuận trong trường hợp không thể tách thửa hợp thức hóa giấy tờ, sang tên căn nhà thì hai bên thanh lý hủy bỏ việc mua bán và hoàn trả lại nhà, tiền theo hợp đồng mua bán đã ký. Cho đến hiện nay thì việc xin tách thửa và xin giấy chủ quyền riêng của ông M không thể thực hiện được vì những lý do mà ông T3 thông báo cho ông M rằng: “Phần diện tích 32,6 m² không đủ điều kiện cho tách thửa, phần đất của gia đình ông M nằm trong quy hoạch Công viên cây xanh, hiện trạng nhà xây dựng lại đã thay đổi cấu trúc từ trệt sang bê tông cốt thép đúc hai tầng lầu...”.

Ngày 15/4/2022 ông M đã nhận được biên bản ghi nhớ do ông X trao trong đó nội dung ông X nêu ra những yêu cầu cần để thanh lý hợp đồng. Ngày 27/4/2022 ông M đã gửi ông X bản phúc đáp về những yêu cầu mà gia đình ông X đã yêu cầu và chờ đợi sự trả lời của họ, thế nhưng ông M không nhận được sự trả lời và nhận được thư triệu tập của quý tòa. Diện tích phần đất hai bên mua bán bằng tay là khoảng 32,6 m², căn cứ Điều 3 và điểm b khoản 1 Điều 5 của Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H diện tích tối thiểu được phép tách phải là 36m² đối với đất tại Quận H. Ngoài ra, căn cứ theo khoản 2 Điều 6 của Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định rõ: "Tách thửa đất theo Bản án quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án, quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này, thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định". Căn cứ theo quy định của pháp luật phân nhà đất vợ chồng ông M ký giấy tay bán cho vợ chồng ông X không thể tách thửa nên việc mua bán không thể thực hiện tiếp được. Do đó, vợ chồng ông M không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết tay giữa 2 bên vào ngày 05/12/2013.

Căn cứ khoản 6 Điều 3 quy định trách nhiệm của bên bán trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa 2 bên vào ngày 05/12/2013. Do không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng nên vợ chồng ông M chấp nhận thực hiện bồi thường gấp 02 lần số tiền cọc đã nhận vào ngày 05/12/2013.

Căn cứ theo Biên bản thỏa thuận ngày 06/4/2017 hai bên đã ký kết lần cuối; Trường hợp thủ tục sang tên tiến hành không được, vợ chồng ông M chấp nhận hoàn trả lại cho ông X số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng và 150.000.000 đồng bồi thường tiền cọc.

Đối với yêu cầu bị đơn trả lãi tính từ ngày 15/01/2016 đến ngày 23/8/2024 là 1.150.000.000 đồng x 10%/12 x 103 = 987.000.000 đồng là không có cơ sở pháp lý. Theo thỏa thuận của hai bên không có thỏa thuận nào về việc tính lãi suất số tiền này nên bên bị đơn không chấp nhận; Đối với chi phí sửa chữa nhà là 37.236.692 đồng,

bị đơn không chấp nhận thanh toán lại cho nguyên đơn vì lý do sau: Phần nhà đất thỏa thuận mua bán bị đơn đã giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ ngày 17/4/2014 cho đến nay mà không đòi hỏi bất kỳ một lợi ích nào. Nguyên đơn trong quá trình sử dụng thấy cần sửa chữa nhà để phục vụ cho nhu cầu của gia đình mình, việc sửa chữa cũng tự quyết định và không thông báo với bị đơn vì vậy bị đơn không có nghĩa vụ phải hoàn trả; Bị đơn không chấp nhận bồi thường tổn thất vật chất và tinh thần là 500.000.000 đồng và Chi phí tố tụng gồm định giá, thẩm định, đo vẽ là 29.044.541 đồng vì không có cơ sở; Đối với chi phí di dời, bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn 10.000.000 đồng. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu bồi thường chi phí di dời là 25.000.000 đồng của nguyên đơn. Về việc hỗ trợ chỗ ở trong thời gian nguyên đơn tìm mua hoặc xây nhà, bị đơn đồng ý cho nguyên đơn tiếp tục ở trong thời hạn 06 tháng không thu tiền thuê kể từ ngày có Bản án hoặc Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu số tiền 30.000.000 đồng bồi thường về chỗ ở của nguyên đơn.

Theo quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H có quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 36m² đối với đất tại Quận H. Tuy nhiên phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên là 33,3 m² không đủ điều kiện để tách thửa. Các đồng sở hữu cũng không đồng ý sở hữu chung với người ngoài. Do đó không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng ký ngày 05/12/2013. Ông M và bà M1 chấp nhận thanh toán cho bên nguyên đơn là 1.160.000.000 đồng, gồm: 1.000.000.000 đồng đã nhận; 150.000.000 đồng bồi thường tiền cọc và 10.000.000 đồng tiền hỗ trợ di dời. Bị đơn đồng ý để cho gia đình nguyên đơn ở lại nhà B P thêm 06 tháng kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, không tính tiền thuê nhà. Bị đơn thống nhất với kết quả, nội dung Chứng thư thẩm định giá số 1440524/CT-TV của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản T2 lập ngày 05/6/2024.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Truyện Thị Thùy T1 trình bày: Thống nhất với lời khai và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vừa nêu trên. Bà T1 xác định số tiền mà ông X đã giao cho ông M là tài sản chung của vợ chồng. Thống nhất với kết quả, nội dung Chứng thư thẩm định giá số 1440524/CT-TV của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản T2 lập ngày 05/6/2024. Khi Chung cư xây dựng gần khu đất nhà tại số B P, có làm cho tường nhà bị nứt nên bên đại diện chung cư có đưa người qua trực tiếp sửa chữa sơn phết chứ không có đưa tiền hỗ trợ cho gia đình. Do đó bị đơn cho rằng gia đình ông X và bà T1 có nhận tiền hỗ trợ của Chung cư là không đúng sự thật và không có chứng cứ. Năm 2014 đến năm 2016 ông M có báo cho ông X và bà T1 về việc không làm được giấy tờ nhà nên năm 2016 ông X và bà T1 đồng ý thanh lý hợp đồng nhưng ông M không có tiền trả cho ông X và bà T1. Tại thời điểm đó gia đình ông X và bà T1 thuộc diện được mua nhà ở xã hội nhưng do ông M không trả tiền nên không có tiền mua nhà xã hội, đây là thiệt hại cho gia đình ông X và bà T1.

Tại bản tự khai ngày 06/12/2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày: Nhà đất tọa lạc tại số B P là tài sản chung của ông M, bà N, ông D do thừa kế mà có. Thừa

đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 102,8 m². Ba anh em đã cùng nhau thoả thuận chia tài sản chung bằng hiện vật, mỗi người nhận một phần: Ông M sở hữu phần nhà có diện tích 97,5 m² trên diện tích đất 32,5 m², trị giá 390.000.000 đồng; Bà N sở hữu phần nhà có diện tích 85,2 m² trên diện tích đất 42,6 m², trị giá 511.200.000 đồng; ông D sở hữu phần nhà có diện tích 55,4 m² trên diện tích đất 27,7 m², trị giá 322.000.000 đồng. Nay thụ lý vụ án giữa ông X và ông M về việc mua bán nhà bà N không biết và cũng không liên quan đến việc mua bán này. Bà N không đồng ý việc cho người ngoài đồng sở hữu với thửa đất của bà N. Bà N xác nhận không biết việc ông M và bà M1 giao dịch mua bán nhà đất nói trên. Đề nghị Toà án cứ tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 25/8/2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh D trình bày: Nhà đất tọa lạc tại số B P là tài sản chung của ông M, bà N, ông D do thừa kế mà có. Thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 102,8 m². Chúng tôi đã cùng nhau thoả thuận chia tài sản chung bằng hiện vật, mỗi người nhận một phần: Ông M sở hữu phần nhà có diện tích 97,5 m² trên diện tích đất 32,5 m², trị giá 390.000.000 đồng; Bà N sở hữu phần nhà có diện tích 85,2 m² trên diện tích đất 42,6 m², trị giá 511.200.000 đồng; ông D sở hữu phần nhà có diện tích 55,4 m² trên diện tích đất 27,7 m², trị giá 322.000.000 đồng. Nay thụ lý vụ án giữa ông X và ông M về việc mua bán nhà ông D không biết và cũng không liên quan đến việc mua bán này. Ông D không đồng ý việc cho người ngoài đồng sở hữu với thửa đất của bà N1. Ông D xác nhận không biết việc ông M và bà M1 giao dịch mua bán nhà đất nói trên. Đề nghị Toà án cứ tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thiên A trình bày: Bà A là con của ông X và bà T1, hiện nay bà A cùng gia đình đang thực tế cư ngụ tại B P. Bà A thống nhất với lời khai và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vừa nêu trên.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B trình bày: Ông B là con của ông X và bà T1, hiện nay ông B cùng gia đình đang thực tế cư ngụ tại B P. Ông B thống nhất với lời khai và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vừa nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 217, điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 136, Điều 137, Điều 221, Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 25 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Luật Thi hành án dân sự; Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 05/12/2013 giữa ông Nguyễn Văn X và ông Lê Xuân M; Vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn X và bà Truyện Thị Thùy T1 số tiền là 1.228.993.946 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc buộc ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tuyết M1: ⁽¹⁾Bồi thường tiền cọc là 150.000.000 đồng; ⁽²⁾Lãi suất tính từ ngày 15/01/2016 đến ngày 23/8/2024 là $1.150.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/12 \times 103 = 987.000.000 \text{ đồng}$; ⁽³⁾Bồi thường tổn thất vật chất và tinh thần cho ông X số tiền là 500.000.000 đồng; ⁽⁴⁾Bồi thường chi phí di dời nhà là 25.000.000 đồng.

4. Ông Nguyễn Văn X, bà Truyện Thị Thùy T1, bà Nguyễn Thiên A, ông Nguyễn Thanh B được phép lưu cư tại nhà số B P, Phường F, Quận H, Thành phố H trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn trên, ông Nguyễn Văn X, bà Truyện Thị Thùy T1, bà Nguyễn Thiên A, ông Nguyễn Thanh B phải có trách nhiệm giao trả phần nhà đất tọa lạc tại số B P cho bà Lê Thị N, ông Lê Xuân M, ông Lê Anh D; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/12/2023 được đánh ký hiệu (1), (2) tại Bảng thống kê diện tích và Bản vẽ hiện trạng nhà của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/12/2023 được ghi ký hiệu NHÀ A.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn X, bà Truyện Thị Thùy T1 số tiền di dời nhà là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc buộc ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 thanh toán chi phí sửa chữa nhà là 37.236.692 đồng.

7. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc buộc ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 trả tiền chỗ ở trong thời gian mua hoặc xây nhà (ít nhất 6 tháng thuê nhà) số tiền là 30.000.000 đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

8.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn X miễn nộp án phí. Ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 miễn nộp án phí.

8.2. Chi phí tố tụng khác gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Chi phí đo đạc; Chi phí thẩm định giá tài sản là 29.044.541 đồng, ông Nguyễn Văn X và ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 phải chịu, cụ thể:

- Ông Nguyễn Văn X phải chịu chí phí tố tụng là 14.522.270 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 29.044.541 đồng; Theo Phiếu thu ghi

ngày 05/5/2023, Hoá đơn giá trị gia tăng số 538 ngày 06/6/2023 và 18 ngày 05/01/2024, Phiếu thu lập ngày 15/5/2024 và ngày 31/5/2024 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản T2.

- Ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 phải chịu chi phí tố tụng là 14.522.270 đồng; Ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền 14.522.270 đồng cho ông Nguyễn Văn X.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 30/8/2024, ông Nguyễn Văn X nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn X có bà Nguyễn Thị Kim H đại diện ủy quyền trình bày: Khi giao kết hợp đồng nguyên đơn và bị đơn đều có thỏa thuận nghĩa vụ làm thủ tục giấy tờ sang tên là nghĩa vụ của bên bán và ông M cũng đã cam kết sẽ làm giấy cho bên mua. Do đó ông M phải có nghĩa vụ thuyết phục các đồng sở hữu hợp tác, tạo điều kiện để cùng ông M thực hiện thủ tục nhà đất nói trên. Việc ông M cho rằng các đồng sở hữu không biết việc chuyển nhượng nhà đất nói trên là không đúng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa ông M và ông X thì các đồng sở hữu đều biết và đồng ý. Ông M biết nhà đất không được bán nhưng vẫn ký thỏa thuận chuyển nhượng làm cho hợp đồng vô hiệu là lỗi hoàn toàn do bị đơn. Nguyên đơn đã chờ đợi làm giấy tờ sang tên nhà đất trên đã 10 năm, ông X đã thực hiện 80% giao dịch. Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 05/12/2013 giữa ông X, bà T1 và ông M, bà M1, nguyên đơn là đồng sở hữu, sử dụng 01 phần căn nhà và đất tại số B P cùng với các đồng sở hữu chung khác. Vợ chồng ông sẽ thanh toán cho ông M số tiền 400.000.000 đồng còn lại và đồng ý hỗ trợ thêm cho ông M 50.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 có bà Phạm Thị Thanh T làm đại diện trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nếu ông X muốn tiếp tục hợp đồng thì phải thanh toán cho ông 600.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Truyen Thị Thùy T1 trình bày: Thống nhất với lời khai và toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn vừa nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 05/12/2013 giữa ông X, bà T1 và ông M, bà M1. Vợ chồng ông sẽ thanh toán cho ông M số tiền 400.000.000 đồng còn lại và đồng ý hỗ trợ thêm cho ông M 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh D vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thiên A, ông Nguyễn Thanh B trình bày: Bà A, ông B thống nhất với lời khai và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, trên cơ sở Bộ luật dân sự, xét thấy cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng với các quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đối với giao dịch dân sự vô hiệu về mặt hình thức trong vụ kiện nói trên, cần căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, Án lệ số 55/2022/AL để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 05/12/2013 giữa ông X, bà T1 và ông M, bà M1. Nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông X, bà T1 và ông M, bà M1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Cấp sơ thẩm căn cứ bất động sản tọa lạc tại Quận H để thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Cấp phúc thẩm đã thực hiện việc tổng đạt/niên yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm cho các đương sự Lê Thị N, Lê Anh D theo đúng quy định, các đương sự này vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự Lê Thị N, Lê Anh D.

[2] Xét nội dung kháng cáo toàn bộ bản án của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ nội dung thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 05/12/2013 giữa ông Nguyễn Văn X, bà Truyện Thị Thùy T1 và ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tuyết M1, diễn biến sự việc và lời khai của các bên xác định: Giữa hai bên đương sự có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại số B P thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông M trong khối tài sản chung là nhà đất tại B P của ông Lê Xuân M, bà Lê Thị N, ông Lê Anh D (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00769 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 09 tháng 3 năm 2011, 3 giấy chứng nhận độc lập cấp cho mỗi đồng sở hữu tài sản chung với số bìa BĐ 795863 (cấp cho bà N), BĐ 795864 (cấp cho ông M), BĐ 795865 (cấp cho ông D). Như vậy đối tượng chuyển nhượng thuộc phần quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Lê Xuân M trong khối tài sản chung được nhà nước công nhận.

[2.2] Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/12/2013, các bên đương sự đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Việc chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu quyền sử dụng của ông M được bà Nguyễn Thị Tuyết M1 (vợ ông M) có tên trên hợp đồng nhưng không có ký tên thừa nhận và không có tranh chấp. Bà Lê Thị N là một trong các đồng sở hữu đã ký tên xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng với vai trò là người làm chứng. Tháng 3/2014, gia đình ông X, bà T1 đã về phần nhà được ông M chuyển nhượng để sinh sống, ông Lê Anh D, bà Lê Thị N ở liền kề biết rõ về việc gia đình ông X bà T1 về đó sinh sống nhưng không có ý kiến không có bất kỳ tranh chấp nào.

[2.3] Sau khi ông M chuyển nhượng nhà đất cho ông X bà T1, các đồng sở hữu mới xác lập Vi bằng số 1794/2015/VB-TPLQ8 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận H ngày 10/12/2015. Nội dung Vi bằng đã ghi nhận thỏa thuận của 03 anh chị em gồm ông M, bà N, ông D về việc phân chia hiện trạng căn nhà để sử dụng độc lập. Theo Vi bằng này, các ông bà cam kết như sau: *“Diện tích cụ thể của đồng sở hữu, sử dụng được phân chia thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty M2 lập ngày 12/12/2015; Sau này một trong các đồng sở hữu nêu trên muốn chuyển nhượng phần nhà, đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của họ đối với nhà đất nêu trên cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào mà không cần thông báo và các đồng sở hữu chung còn lại từ chối quyền ưu tiên mua... Người được nhận chuyển nhượng sau được thừa kế tất cả các quyền và nghĩa vụ của người sở hữu chung theo phần trước đó.”*

[2.4] Sau đó, các bên mới thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 8 để tranh chấp phân chia tài sản chung theo phần. Nội dung Quyết định số 367/2017/QDST-DS ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 8 đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: *“Bất động sản tại địa chỉ B P, Phường F, Quận H, Thành phố H là tài sản chung của các ông bà Lê Xuân M, sinh năm 1959, Lê Thị N, sinh năm 1957 và Lê Anh D, sinh năm 1970 do thừa kế mà có. Trị giá bất động sản tại địa chỉ B P, Phường F, Quận H, Thành phố H là 1.233.600.000 đồng.*

Phương thức chia tài sản chung là chia bằng hiện vật, mỗi người nhận 01 phần như sau:

- Ông M sở hữu phần nhà có diện tích 97,5m² trên diện tích đất 32,5m² trị giá 390.000.000 đồng.

- Bà N sở hữu phần nhà có diện tích 85,2m² trên diện tích đất 42,6m² trị giá 511.200.000 đồng.

- Ông D sở hữu phần nhà có diện tích 55,4m² trên diện tích đất 27,7m² trị giá 332.400.000 đồng.

(Theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế- Xây dựng- Đo đạc M2 thực hiện ngày 10/12/2015)

Ông M, bà N và ông D được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận phân bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình theo qui định”.

[2.5] Căn cứ các quy định tại Điều 216 Bộ luật Dân sự 2005 về “Sở hữu chung theo phần” thì: “1. *Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung; 2. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Căn cứ các quy định tại Điều 223 Bộ luật Dân sự 2005 về “Định đoạt tài sản chung” thì: “1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; 2. Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật; 3. Trong trường hợp một chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua. Trong thời hạn ba tháng đối với tài sản chung là bất động sản, một tháng đối với tài sản chung là động sản, kể từ ngày các chủ sở hữu chung khác nhận được thông báo về việc bán và các điều kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì chủ sở hữu đó được quyền bán cho người khác. Trong trường hợp bán phần quyền sở hữu mà có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua thì trong thời hạn ba tháng, kể từ ngày phát hiện có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua, chủ sở hữu chung theo phần trong số các chủ sở hữu chung có quyền yêu cầu Tòa án chuyển sang cho mình quyền và nghĩa vụ của người mua; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại.”. Tương ứng với các quy định tại Điều 207, Điều 209, Điều 218 Bộ luật Dân sự 2015.*

[2.6] Hội đồng xét xử xác định ông Lê Xuân M có quyền định đoạt chuyển nhượng phần quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất của mình trong khối tài sản chung. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/12/2023, vị trí đất được chuyển nhượng được ghi ký hiệu (1) và (2) (trong đó phần đất ký hiệu (2) được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00769 có diện tích là 33,1m²); Căn cứ Bản đồ hiện trạng nhà của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/12/2023, vị trí đất được chuyển nhượng được ghi ký hiệu là “NHÀ A”, có diện tích sàn là 99,9m².

[2.7] Nội dung hợp đồng thể hiện bên mua đặt cọc cho bên bán 150.000.000 đồng khi ký hợp đồng, thanh toán thêm 850.000.000 đồng khi giao nhận nhà, 400.000.000 đồng lại thanh toán làm 4 năm từ 2014 đến 2017, mỗi năm 100.000.000 đồng. Lần thanh toán năm 2015, bên bán phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bên mua theo quy định sau khi bên bán tách sổ, tách thửa theo quy định. Tuy nhiên đến nay, bên bán chưa thực hiện được việc tách thửa, tách sổ do không đủ điều kiện về diện tích được quy định tại Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 5 của Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H diện tích tối thiểu được phép tách phải là 36m² đối với đất tại Quận H. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/12/2013 chưa thực hiện đúng quy định về hình thức do các bên đương sự thỏa thuận là sẽ thực hiện sau khi bên bán hoàn thiện thủ tục pháp lý về tài sản là nhà đất nên không được xem vô hiệu về hình thức theo như nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm. Mặt khác, đương sự không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả do hợp đồng vô hiệu là không đúng yêu cầu của đương sự.

[2.8] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn, nhận thấy nguyên đơn đã thực hiện thanh toán cho bị đơn hơn 2/3 giá trị chuyển nhượng, đã nhận nhà và ở tại đó từ tháng 03/2014 cho đến nay.

[2.9] Cấp phúc thẩm nhận thấy căn cứ Án lệ số 55/2022/AL với nội dung án lệ là: *“Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. ... Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...”* chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã giao kết ngày 05/12/2023, công nhận việc chuyển nhượng phần sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của hai bên.

[2.10] Nhận định của Cấp sơ thẩm về việc tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/12/2013 ông M và ông X thỏa thuận, ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên không có công chứng, chứng thực của cơ quan chức năng và chưa có sự đồng ý của tất cả các đồng sở hữu là vi phạm điều cấm của pháp luật. Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 217, điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 136, Điều 221, Điều 223 Bộ Luật dân sự 2005 xác định giao dịch thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/12/2013 giữa ông X và ông M là vô hiệu là không đúng quy định.

[2.11] Do bên mua còn thiếu bên bán 400.000.000 đồng chưa thanh toán nên cần buộc bên mua thanh toán cho bên bán số tiền còn thiếu.

[2.12] Căn cứ thỏa thuận tại khoản 6 Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng tại nội dung trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng: “Việc thanh toán khoản ghi nợ theo các đợt được ghi ở trên phải đúng hạn, nếu sai Bên B phải thanh toán tiền lãi phát sinh cho Bên A số tiền: 5.000.000 đồng/tháng và bên B không được kéo dài quá 02 tháng.”. Thời điểm tháng 12/2014, bên mua không thực hiện việc thanh toán đợt 1 theo thỏa thuận, bên bán không có ý kiến buộc bên mua phải thực hiện thanh toán và chấp thuận do phát sinh vấn đề hợp thức hóa nhà đất đối với phần sở hữu sử dụng của bên bán (do nhà xây dựng không phép). Đồng thời đợt thanh toán năm 2015, bên bán không tiến hành thủ tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định nên không buộc bên mua phải trả tiền lãi do chậm thanh toán. Quá trình khởi kiện bị đơn ông Lê Xuân M không có yêu cầu phản tố về số tiền lãi do chậm thanh toán. Vì vậy Cấp phúc thẩm ghi nhận ý kiến của bên mua về việc thanh toán thêm cho bên bán 50.000.000 đồng là phù hợp và đảm bảo quyền lợi của bên bán.

[2.13] Sau khi ông X, bà T1 thanh toán cho ông M số tiền 450.000.000 đồng nêu trên, ông X bà T1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập, cập nhật biến động về chủ sở hữu sử dụng đối với phần quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất được ông M chuyển nhượng trong khối tài sản chung với các đồng sở hữu còn lại là bà Lê Thị N, ông Lê Anh D. Việc công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

[2.14] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 05/12/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn X bà Truyện Thị Thùy T1 được công nhận hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/12/2013 không được công nhận và tiếp tục thực hiện.

[2.15] Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 05/12/2013 giữa ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 và ông Nguyễn Văn X, bà Truyện Thị Thùy T1.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại án phí sơ thẩm. Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, ông M thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 150, Điều 177, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 216, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 158, Điều 194, Điều 207, Điều 209, Điều 218, Điều 357, Điều 468, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Án lệ số 55/2022/AL

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

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 05/12/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn X bà Truyện Thị Thùy T1 đối với phần nhà đất thuộc sở hữu, sử dụng của ông Lê Xuân M (vị trí nhà đất được chuyển nhượng được ký hiệu là NHÀ A trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 08/12/2023) trong khối tài sản chung là nhà đất tại số B P (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00769 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 09/3/2011 cho ông Lê Xuân M, bà Lê Thị N, ông Lê Anh D, theo ba (3) giấy chứng nhận độc lập cấp cho mỗi đồng sở hữu tài sản chung với số bìa BĐ 795863 (cấp cho bà Lê Thị N), BĐ 795864 (cấp cho ông Lê Xuân M), BĐ 795865 (cấp cho ông Lê Anh D) có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn X, bà Truyện Thị Thùy T1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động về chủ sở hữu sử dụng từ đồng sở hữu là ông Lê Xuân M (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00769 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 09/3/2011, có số bìa là BĐ 795864 cấp cho ông Lê Xuân M) sang tên đồng sở hữu mới là ông Nguyễn Văn X, bà Truyện Thị Thùy T1. Ông

Nguyễn Văn X, bà Truyện Thị Thùy T1 có nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí về nhà đất theo quy định của pháp luật. Việc công nhận quyền sử hữu nhà, quyền sử dụng đất theo phần được thực hiện theo Quyết định số 367/2017/QĐST-DS ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở.

2. Ông Nguyễn Văn X, bà Truyện Thị Thùy T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Xuân M số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn X không phải chịu án phí sơ thẩm. Bị đơn ông Lê Xuân M được miễn án phí.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn X không phải chịu án phí.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 8;
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Tài

