

Bản án số: 276/2024/DS-ST

Ngày: 13-5-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở và chuyển nhượng quyền
sử dụng đất*”.

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Hề

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị
Tổ Quyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 5 năm 2024 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
179/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số 1654/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2024 và Quyết định
hoãn phiên tòa sơ thẩm số 4345/2024/QĐ-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: Bà Mai Kiều H, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 1 P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 1961 (có
mặt);

Địa chỉ: B B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 03/6/2023 tại Văn phòng C3).

Bị đơn:

1. Bà Hà Mỹ N, sinh năm 1960 (có mặt);

2. Ông Tất Quảng N1, sinh năm 1988;

3. Bà Tất Gia L, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1 và bà L: Bà Tất Mật Đ, sinh
năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Lam Thụy C – Công ty L2 – Đoàn luật sư Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1987 (*vắng mặt*);

Địa chỉ: F A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Tất Mật Đ, sinh năm 1964 (*có mặt*);

3. Bà Tất Huệ P, sinh năm 1965 (*vắng mặt*);

4. Ông Tất Cẩm A, sinh năm 1969 (*vắng mặt*);

5. Ông Tất Cẩm C1 (*vắng mặt*);

6. Bà Tất Tô N2, sinh năm 1956 (*vắng mặt*);

7. Bà Dương Ngọc T1, sinh năm 1981 (*vắng mặt*);

8. Ông Huỳnh Quốc M, sinh năm 1982 (*vắng mặt*);

9. Trẻ Huỳnh Gia H2, sinh năm 2011;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Ngọc T1 và ông Huỳnh Quốc M (*vắng mặt*);

10. Bà Trần Thị Xuân M1, sinh năm 1959 (*vắng mặt*);

11. Ông Tất Quảng T2, sinh năm 1983 (*vắng mặt*);

12. Ông Tất Quảng Đ1, sinh năm 1985 (*vắng mặt*);

13. Ông Tất Quảng L1, sinh năm 1996 (*vắng mặt*);

14. Trẻ Tất Thúy V, sinh năm 2010.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tất Quảng Đ1 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Mai Kiều H do bà Trần Thị Ngọc H1 là đại diện trình bày:

Ngày 02/11/2017, ông Tất Cẩm C2 (đã chết), bà Hà Mỹ N (bên A) và bà Mai Kiều H (bên B) ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở diện tích 73,4m² tại địa chỉ số G V, Phường H, Quận F theo Hợp đồng công chứng số: 000330, quyển số: 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2017. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng (giá thực tế là 3.750.000.000 đồng).

Khi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì phát hiện diện tích thực tế chênh lệch với diện tích trong bản vẽ nên ngày 21/01/2019 bà H và ông C2, bà N đã ký hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng mua bán – chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Hợp đồng công chứng số: 000453, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2019. Đồng thời bà H và ông C2, bà N ký Văn bản thỏa thuận mua bán một phần nhà ở và

quyền sử dụng đất ở theo hợp đồng công chứng số: 000454, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2019, thực tế là hợp đồng mua bán nhà.

Nội dung của văn bản thỏa thuận: Sau khi bà N hoàn tất thủ tục tách thửa và nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ chuyển nhượng nhà cho bà H với giá là 3.750.000.000 đồng, giá này không thay đổi cho đến khi hoàn tất thủ tục mua bán, chuyển nhượng nhà đất.

Thực hiện thỏa thuận bà H đã thanh toán đủ tiền cho bà N và bà N đã bàn giao nhà đất cho bà H. Tuy nhiên, bà Hà Mỹ N và các đồng thừa kế của ông Tất Cầm C2 không làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sang tên bà H.

Vì vậy, bà Mai Kiều H yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 73,4m² thuộc một phần nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 22/3/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà H.

Bị đơn bà Hà Mỹ N trình bày:

Bà và ông Tất Cầm C2 chuyển nhượng cho bà Mai Kiều H một phần căn nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 73,4m². Bà đồng ý sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Mai Kiều H sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T: Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng hứa mua hứa bán số công chứng 00037777 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2018 tại Văn phòng C4 giữa ông Tất Cầm C2, bà Hà Mỹ N với ông Nguyễn Thành T.

Bà thừa nhận có ký hợp đồng hứa mua hứa bán nhưng không nhận tiền của ông T. Ông C2 có nhận tiền của ông T hay không thì bà không biết.

Bà và ông C2 đã ly hôn theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 111/2017/QĐST-VHNGĐ ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6.

Bà Tất Mật Đ là đại diện cho bị đơn ông Tất Quảng N1 và bà Tất Gia L thống nhất với trình bày của bà Hà Mỹ N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T: Ông Tất Cầm C2 và bà Hà Mỹ N có ký hợp đồng hứa mua hứa bán nhà và đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thành T với giá 4.000.000.000 đồng, theo Hợp đồng hứa mua hứa bán số công chứng 00037777 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 lập tại Văn phòng C4. Hợp đồng có thời hạn 01 năm kể từ ngày ký công chứng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, ông T đã đặt cọc 500.000.000 đồng, thanh toán lần hai là 700.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc bà H và các thừa kế của ông C2 hoàn trả số tiền đã thanh toán là 1.200.000.000 đồng, bồi thường 150.000.000 đồng, phạt cọc bằng một lần số tiền 700.000.000 đồng, tổng cộng là 2.050.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ý kiến của nguyên đơn bà Mai Kiều H đề nghị Tòa án công nhận diện tích 73,4m² thuộc một phần nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 22/3/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà H.

- Ý kiến của Luật sư Hoàng Lam Thụy C và bị đơn bà Hà Mỹ N: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích 73,4m² thuộc một phần nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà H. Bà N đồng ý tạo điều kiện để cho bà H làm thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà N rút yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng hứa mua hứa bán số công chứng 00037777 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2018 tại Văn phòng C4 giữa ông Tất Cầm C2, bà Hà Mỹ N với ông Nguyễn Thành T.

- Ý kiến của bà Tất Mật Đ: Thống nhất với lời trình bày của bà N.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T: Ông sẽ khởi kiện bà N và các thừa kế của ông C2 hoàn trả số tiền đã thanh toán là 1.200.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng vụ án khác.

- Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích 73,4m² thuộc một phần nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 22/3/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà H. Bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà N về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng hứa mua hứa bán số công chứng 00037777 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2018 tại Văn phòng C4 giữa ông Tất Cầm C2, bà Hà Mỹ N với ông Nguyễn Thành T.

Ông T được quyền khởi kiện bà N và các thừa kế của ông C2 hoàn trả số tiền đã thanh toán là 1.200.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn bà H khởi kiện bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa

thuận mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/01/2019; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tất X trước đây cư trú tại Australia nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét, Văn bản thỏa thuận mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/01/2019.

Về hình thức: Văn bản thỏa thuận mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/01/2019 giữa bà N với bà H được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2014; Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014.

Về nội dung: Văn bản thỏa thuận mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; bà N là chủ sở hữu nhà ở, đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định tại Điều 116 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 118 và Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014.

[3] Xét yêu cầu của bà H về việc công nhận diện tích 73,4m² thuộc một phần nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy:

Văn bản thỏa thuận mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, có nội dung “*Sau khi bên A hoàn tất thủ tục tách thửa và nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với bất động sản số G V, phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ chuyển nhượng nhà cho bên B với giá là 3.750.000.000 đồng, giá này không thay đổi cho đến khi hoàn tất thủ tục mua bán, chuyển nhượng*”.

Thực hiện thỏa thuận, bà H đã thanh toán cho bà N số tiền 3.750.000.000 đồng và bà N đã giao nhà cho bà H quản lý, sử dụng.

Hiện nay bà N đã được Ủy ban nhân dân Quận F cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH35338 ngày 03/10/2022.

[4] Tại phiên tòa, bà N thừa nhận bà và ông Tất Cẩm C2 bán cho bà Mai Kiều H diện tích là 73,4m² thuộc một phần nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích 73,4m² thuộc một phần nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà H. Bà N đồng ý tạo điều kiện để cho bà H làm thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Căn cứ Điều 221 và Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc công nhận diện tích 73,4m² thuộc một phần nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 22/3/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ -

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà H.

Bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N rút yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng hứa mua hứa bán số công chứng 00037777 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2018 tại Văn phòng C4 giữa ông Tất Cẩm C2, bà Hà Mỹ N với ông Nguyễn Thành T.

Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà N.

[7] Tòa án đã giải thích cho ông T làm đơn yêu cầu nhưng đến ngày 28/3/2024 (sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải) ông T mới nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu bà N và các thừa kế của ông C2 hoàn trả số tiền đã thanh toán là 1.200.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Căn cứ Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án không thụ lý yêu cầu của ông T.

Tại phiên tòa, ông T có ý kiến: ông sẽ khởi kiện bà N và các thừa kế của ông C2 hoàn trả số tiền đã thanh toán là 1.200.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng vụ án khác.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Bà Hà Mỹ N sinh năm 1960, là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Mai Kiều H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Mai Kiều H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 200, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 221 và Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

Căn cứ vào Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Kiều H.

Công nhận diện tích 73,4m² thuộc một phần nhà đất số G V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 22/3/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà Mai Kiều H.

Bà Mai Kiều H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Hà Mỹ N về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng hứa mua hứa bán số công chứng 00037777 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2018 tại Văn phòng C4 giữa ông Tất Cẩm C2, bà Hà Mỹ N với ông Nguyễn Thành T.

3. Về án phí: Hoàn trả cho bà Mai Kiều H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0012871 ngày 03/01/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Uông Văn Tuấn