

Bản án số:335/2020/DSST

Ngày: 21/9/2020

V/v tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Huê

2. Bà Nguyễn Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8-
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8- Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Kim Sinh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8-Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 374/2014/TLST- DS
ngày 19 tháng 11 năm 2014, về việc : “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2020/QĐXX- ST ngày 03 tháng 8 năm 2020
và Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2020/QĐST-DS ngày 25/8/2020 giữa các
đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông Phạm Văn VT, sinh năm 1971

2/ Bà Trần Thị T, sinh năm: 1973;

Cùng địa chỉ : 2.04 lô A 2a chung cư III, MT, Phường K, Quận Y, Thành phố
Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông AH, sinh năm 1955; Địa
chỉ: 40K Cư xá B, Phường K, Quận Y, Thành phố H- Theo văn bản ủy quyền ngày
30/9/2014) (Vắng mặt)

Bị đơn: 1/ Bà TH, sinh năm: 1948;

2/ Bà Dương Thị Thu N, sinh năm 1968

3/ Ông Dương Thanh S, sinh năm 1970

4/ Bà Dương Thị TT, sinh năm 1972

5/ Bà Dương Thị TD, sinh năm 1983

6/ Bà Dương Thị TN, sinh năm 1983

7/ Ông Dương QT, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: 14/12 đường V, Phường X, Quận Y, Thành phố H.(Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV dịch vụ Công
ích Quận Y.

Địa chỉ: 907 PH, Phường B, Quận Y, thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị HG - chức vụ: trưởng phòng quản lý nhà theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2018 (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/8/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/01/2018 và các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn bà Trần Thị T và ông VT có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Anh Hoàng trình bày: Căn nhà 2.04 lô A 2a chung cư III, Bùi Minh Trực, Phường X, Quận Y, Thành phố H là bà TH và ông DD mua của Công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích Quận Y. Ngày 06/11 2006 bà TH và ông Đạt bán cho ông VT và bà T với giá 323.000.000 đồng. Bà TH và ông DD đã nhận đủ tiền rồi làm giấy ủy quyền để ông VT ký hợp đồng mua bán với Công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích Quận Y. Ông VT trực tiếp trả tiền mua nhà là 184.925.000 cho Công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích Quận Y, nhận nhà vào ở từ năm 2006. Đến năm 2008 ông DD và bà TH được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3541/2008/ GCN ngày 03/02/2008. Năm 2010 bà TH trực tiếp nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên rồi đưa bản chính cho ông VT. Năm 2008 ông DD chết (cha mẹ của ông DD chết trước ông DD) bà TH và các con là những người thừa kế của ông DD không đi sang tên cho ông VT và bà T theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà. Ông VT và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 06/11 2006 giữa ông VT, bà T với bà TH, ông DD và ông VT và bà T được quyền làm thủ tục sở hữu căn nhà 2.04 lô A 2a chung cư III, Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận Y, Thành phố H.

Bị đơn bà TH vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 30/3/2015 trình bày: Bà TH xác nhận đã bán căn nhà 2.04 lô A 2a chung cư III, MT, Phường K, Quận Y, Thành phố H cho vợ chồng ông VT và bà T đúng như nguyên đơn trình bày. Vợ chồng bà TH đã nhận đầy đủ tiền và giao giấy tờ cho ông VT và bà T nhận nhà và làm thủ tục mua bán với công ty dịch vụ quản lý nhà Quận Y. Bà không tranh chấp gì với ông VT và bà T. Do sau khi bán nhà ông DD chết, bà TH bận làm ăn, các con cũng đi mỗi đứa một nơi nên không thể tập trung làm giấy tờ mua bán nhà cho ông VT và bà T theo đúng qui định. Bà H xác định ông VT và bà T có quyền làm thủ tục sang tên nhà, bà H không tranh chấp vì vợ chồng bà đã bán nhà cho ông VT và bà T, giao nhà, nhận tiền xong.

Bị đơn các ông bà Dương Thị Thu N, sinh năm 1968, Dương Thanh S, sinh năm 1970, Dương Thị TT, sinh năm 1972, Dương Thị D, sinh năm 1983, Dương Thị TN, sinh năm 1983 và Dương QT, sinh năm 1991 là con của bà TH và ông DD đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không thu được lời khai cũng như không hòa giải được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích Quận Y có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị HG trình bày: Căn nhà 2.04 lô A 2a chung cư III, MT, Phường K, Quận Y, Thành phố H là nhà bán theo diện tái định cư cho bà TH và ông DD. Ngày 06/11/2006 ông VT là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền số 32993 ngày 06/11/2006 của phòng công chứng số 2- Thành phố H) trực tiếp ký hợp đồng. Ngày 21/11/2006 ông VT đã đóng

hết số tiền mua nhà là 184.925.000 đồng. Ngày 17/3/2010 bà TH đã nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của căn nhà này. Công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích Quận Y đã thực hiện xong việc mua bán nhà với bà TH, ông DD. Xin vắng mặt trong các buổi hòa giải và xét xử của Tòa án liên quan đến vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tuân thủ pháp luật, không vi phạm tố tụng. Về nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Toà, Hội Đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán đối với căn nhà 2.04 lô A 2a chung cư III, MT, Phường K, Quận Y, Thành phố H, bất động sản tọa lạc tại Quận Y. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về yêu cầu của đương sự:

Xét căn nhà 2.04 lô A 2a chung cư III, MT, Phường K, Quận Y, Thành phố H là nhà ở ông DD và bà TH được mua theo diện tái định cư. Ông DD và bà TH có thỏa thuận bán nhà cho ông VT và bà T. Tuy thỏa thuận bán nhà chưa đúng qui định về hình thức nhưng các bên có thỏa thuận sẽ hoàn tất việc mua bán sau khi được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà. Bà TH cũng đã xác nhận vợ chồng bà có thỏa thuận bán nhà và đã nhận đủ tiền bán nhà từ ông VT và bà T. Ông VT và bà T cũng nhận nhà cư trú ổn định từ năm 2006 đến nay. Ông DD đã chết năm 2008, Tòa án đã thông báo thụ lý và triệu tập những người thừa kế của ông DD nhưng các con của ông DD không có ý kiến phản đối chứng tỏ giao dịch giữa ông DD và bà TH với ông VT và bà T là có thật.

Xét, Hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở ký ngày 04/9/2012 giữa giữa ông VT và bà T với bà TH và ông DD không có công chứng chứng thực là vi phạm về hình thức quy định tại Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005.

Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.*

Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”

Tại điểm a, điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: *Tại thời điểm giao kết hợp đồng nếu thỏa mãn các điều kiện (các bên tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; nhà đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003) thì giao dịch hợp đồng giữa các bên đủ điều kiện công nhận, không bị coi là vô hiệu do vi phạm về hình thức. Tinh thần của quy định này đã được thể chế hóa tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể khoản 2 quy định “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”.*

Đối chiếu với trường hợp của giao dịch hợp đồng giữa ông VT, bà T với bà TH, ông DD: Mặc dù có vi phạm về hình thức nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Đồng thời các bên trong giao dịch đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong hợp đồng (bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận bàn giao nhà). Do đó, Hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở ký ngày 06/11/2006 giữa ông VT, bà T với bà TH, ông DD không bị coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức và điều kiện về quyền sở hữu nhà đất của bên chuyển nhượng, hợp đồng này đủ điều kiện công nhận theo các quy định pháp luật nêu trên. Có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8.

[3] Về án phí: Xét yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 401, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;
- Điểm a, điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận Hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở số 2.04 lô A 2a chung cư III, MT, Phường K, Quận Y, Thành phố H ký ngày 06/11/2006 giữa ông VT và bà T với bà TH và ông DD.

Bà T và ông VT được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký sở hữu theo qui định đối với bất động sản tại địa chỉ 2.04 lô A 2a chung cư III, MT, Phường K, Quận Y, Thành phố H.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng bị đơn các ông bà TH, Dương Thị Thu N, Dương Thanh S, Dương Thị TT, Dương Thị TD, Dương Thị TN, và Dương QT cùng chịu.

Ông VT và bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.037.500 đồng theo biên lai thu số AE/2012/03874 ngày 18/11/2014 của chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

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

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 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.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ (...)

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

Lê Thúy Hòa