

**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: 1279/2019/DS-ST

Ngày: 02-10-2019

*V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,  
hủy cập nhật trên Giấy chứng nhận  
quyền sở hữu 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 sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Kim Anh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Lê Thị Nhanh  
Bà Lê Thị Nhung

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Ngọc Phương 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:***  
Bà Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên

Trong ngày 02 tháng 10 năm 2019, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 564/2018/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hủy cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ- thẩm số 4053/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

*Nguyên đơn:* Ông **Trần Đình Q**, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Số 133/66/17 Đường N, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1980.

Địa chỉ thường trú: Số 133/60/3B Đường N, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 133/66/6B Đường N, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 133/66/19 Đường N, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 338/59A đường A, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà **Mai Thị Bé H**, sinh năm 1980.

2. Em **Trần Ngọc C**, sinh năm 2002.

3. Em **Trần Thị Bảo N**, sinh năm 2003.

Người đại diện theo pháp luật của em Trần Ngọc C và em Trần Thị Bảo N: Bà **Mai Thị Bé H**, sinh năm 1980. (mẹ ruột)

Cùng địa chỉ: Số 133/66/17 Đường N, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. **Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: Trung tâm hành chính quận T – 387A đường T, Phường MB, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1974,

chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T.

Địa chỉ liên lạc: Trung tâm hành chính quận T – 387A đường T, Phường MB, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 1777/UQ-UBND ngày 13/9/2018).

### **NHẬN THẤY:**

*Theo đơn khởi kiện nộp ngày 03/11/2016 nguyên đơn – ông Trần Đình Q trình bày:*

Do cần tiền để điều trị bệnh, ông Trần Đình Q có vay 250,000,000 đồng của bà Trần Thị T. Sau khi chữa bệnh, bà T có đến nhà để đòi tiền nợ nhưng ông chưa chuẩn bị kịp nên bà T đề nghị mua lại căn nhà số 133/66/17 Đường N, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh mà gia đình ông đang ở. Do cần tiền nên ông đồng ý bán căn nhà trên cho bà T với giá 900,000,000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006902 ngày 21/4/2015, lập tại Văn phòng công chứng T. Hình thức thanh toán trả 3 đợt, thể hiện theo Văn bản thỏa thuận ngày 08/6/2015 được làm tại Văn phòng thừa phát lại như sau : Đợt 1: Ngày 21/4/2015, ông Q nhận đặt cọc số tiền 250,000,000 đồng của bị đơn. Thực tế đây là số tiền nợ mà nguyên đơn đã vay mượn bị đơn trước đó. Đợt 2: Trong vòng 02 tháng được tính từ ngày ký Văn bản thỏa thuận này đến ngày 08/8/2015, bị đơn thanh toán tiếp số tiền 300,000,000 đồng. Đợt 3: Trong vòng 03 năm tính từ ngày ký Văn bản thỏa thuận này, bị đơn thanh toán số tiền còn lại là 350,000,000 đồng. Tuy nhiên, sau

khi đặt cọc, bà Trần Thị T không thanh toán thêm bất cứ khoản tiền nào theo Văn bản thỏa thuận trên. Căn nhà hiện do gia đình nguyên đơn đang tiếp tục quản lý sử dụng.

Nay nguyên đơn yêu cầu giải quyết những vấn đề sau: buộc bà Trần Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006902/HĐ-MB ngày 21/4/2015 tại Văn phòng công chứng T đối với căn nhà số 133/66/17 Đường N, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản thỏa thuận ngày 08/6/2015 là trả tiếp số tiền chuyển nhượng 650,000,000 đồng còn lại. Trường hợp bị đơn không thực hiện thì yêu cầu Tòa án hủy cập nhật biến động ngày 23/4/2015 sang tên bà Trần Thị T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01251 ngày 18/3/2011, hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên và đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 250,000,000 đồng đã nhận.

*Bị đơn – bà Trần Thị T vắng mặt không lý do.* Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết hợp lệ tại các địa chỉ cư trú nhưng bà Trần Thị T không có mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà Trần Thị T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Bé H trình bày:* Bà và hai con hiện đang cùng sinh sống tại Căn nhà đang tranh chấp. Bà thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân quận T có ông Trần Văn T đại diện ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Trọng H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1150/2002 ngày 16/5/2002 do Ủy ban nhân dân quận T cấp.

Ngày 09/8/2002, bà Nguyễn Thị Trọng H chuyển nhượng cho các ông bà Nguyễn Đức T, Nguyễn Đức T, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị H theo Hợp đồng mua bán nhà số 016469/HĐ-MBN được Phòng Công chứng B chứng nhận. Sau đó, vào ngày 21/8/2002, Ủy ban nhân dân quận T đã cập nhật tên các chủ sở hữu mới này trên trang 3 của Giấy chứng nhận số 1150/2002 nêu trên.

Ngày 10/11/2010, các ông bà Nguyễn Đức T, Nguyễn Đức T, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Trần Đình Q nhà đất nêu trên theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số

000081 được Văn phòng công chứng T chứng nhận. Ngày 18/3/2011, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH01251 cho ông Trần Đình Q căn cứ theo khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 23 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Ngày 21/4/2015, ông Trần Đình Q đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Trần Thị T theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006902/HĐ-MBN được Văn phòng công chứng T chứng nhận.

Ngày 23/4/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tân Bình đã cập nhật tên chủ sở hữu mới là bà Trần Thị T trên trang 4 của Giấy chứng nhận số CH01251 nêu trên, căn cứ theo Hợp đồng số 006902/HĐ-MBN ngày 21/4/2015 do Văn phòng công chứng T chứng nhận và Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T cập nhật biến động ngày 23/4/2015 cho bà Trần Thị T là đúng quy định pháp luật. Đối với việc ông Trần Đình Q đề nghị hủy cập nhật biến động này, Ủy ban nhân dân quận T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật. Sau khi có bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân quận T sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án. Đồng thời, ông Trần Văn T cũng có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và những người có quyền nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn triệu tập niêm yết tại nơi đăng ký thường trú nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong việc xác định quan hệ tranh chấp, thu thập chứng cứ, hòa giải và xét xử vắng mặt các đương sự. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền của mình, phiên tòa được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, nếu không thực hiện hợp đồng thì yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà và hủy phần cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất, tại thời điểm thụ lý là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục hợp đồng mua bán nhà, trường hợp không thể thực hiện, nguyên đơn đồng ý trả lại tiền đã nhận, hủy hợp đồng mua bán nhà và hủy cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét xử vắng mặt các đương sự: Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được niêm yết hợp lệ trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Về nội dung:

[4] Căn cứ theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006902/HĐ-MBN ngày 21/4/2015 được Văn phòng công chứng T chứng nhận, ông Trần Đình Q đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị T Căn nhà số 133/66/17 Đường N, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Văn bản thỏa thuận ngày 08/6/2015 được làm tại Văn phòng thừa phát lại, có nội dung thanh toán: Đợt 1: Ngày 21/4/2015, ông Q nhận đặt cọc số tiền 250,000,000 đồng của bị đơn. Đợt 2: Trong vòng 02 tháng được tính từ ngày ký Văn bản thỏa thuận này đến ngày 08/8/2015, bị đơn thanh toán tiếp số tiền 300,000,000 đồng. Đợt 3: Trong vòng 03 năm tính từ ngày ký Văn bản thỏa thuận này, bị đơn thanh toán số tiền còn lại là 350,000,000 đồng và Giấy cam kết trả tiền mua nhà ký ngày 21/4/2015 có cùng nội dung nêu trên.

[5] Nguyên đơn trình bày bị đơn đã thanh toán tiền Đợt 1, được cầm trữ từ khoản tiền nguyên đơn đã mượn bị đơn. Tuy nhiên, sau đó bị đơn không tiếp tục

thanh toán thêm bất cứ khoản nào. Căn cứ nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 08/6/2015, có nêu : « *nếu đến kỳ hạn thanh toán mà bên bà Trần Thị T không thanh toán cho bên ông Trần Đình Q thì phải chịu mất số tiền đã thanh toán đợt 1..* » ; bị đơn đã được Tòa án triệu tập, niêm yết tại các địa chỉ do nguyên đơn cung cấp và địa chỉ theo Hợp đồng mua bán nhưng vắng mặt không có lý do.

[6] Căn cứ vào biên bản xác minh do Công an Phường M, quận T trả lời: “*đương sự Trần Thị T sinh năm 1980 có Hộ khẩu thường trú tại 133/60/3B Đường N, Phường M, quận T, đã bỏ nhà đi khỏi địa phương từ năm 2016. Hiện nay đi đâu không rõ...*”; địa chỉ này trùng với địa chỉ bà Trần Thị T ghi trên hợp đồng mua bán nhà. Do đó, Tòa án đã tiến hành triệu tập niêm yết theo quy định pháp luật và xét xử vắng mặt bị đơn.

[7] Vì không thể triệu tập bị đơn để thu thập chứng cứ, lấy lời khai hòa giải để giải quyết vụ án. Nguyên đơn cung cấp Văn bản thỏa thuận ngày 08/6/2015 và cho rằng bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm thỏa thuận, cần được chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện trả lại số tiền 250,000,000 đồng đã nhận Đợt 1 là có lợi cho bị đơn cần được ghi nhận.

[8] Từ những căn cứ nêu trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006902/HĐ-MBN ngày 21/4/2015 được Văn phòng công chứng T chứng nhận; hủy phần cập nhật biến động ngày 23/4/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T có nội dung chuyển nhượng cho bà Trần Thị T, sinh năm 1980, CMND 340947473. Ông Trần Đình Q tự nguyện trả cho bà Trần Thị T 250,000,000 đồng đã nhận theo Văn bản thỏa thuận ngày 08/6/2015.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn không phải chịu, bị đơn bà Trần Thị T phải chịu án phí là 300,000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 452, Điều 453 Bộ luật Dân sự 2005.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006902/HĐ-MBN ngày 21/4/2015 được Văn phòng công chứng T chứng nhận việc mua bán nhà giữa ông Trần Đình Q và bà Trần Thị T;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy phần cập nhật biến động ngày 23/4/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH01251, ngày 18/3/2011 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Trần Đình Q, có nội dung “chuyển nhượng cho bà Trần Thị T, sinh năm 1980, CMND 340947473”,

3. Ông Trần Đình Q có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị T số tiền 250,000,000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận theo Văn bản thỏa thuận ngày 08/6/2015 được làm tại Văn phòng thừa phát lại Quận M.

Thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình hoặc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu, ông Trần Đình Q được nhận lại số tiền 9,750,000 đồng (chín triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0011706 ngày 23/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình. Bị đơn bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình hoặc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Bản án 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình;
- Đương sự;
- Lưu.



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

**Châu Kim Anh**