

Bản án số: 172/2020/DSST

Ngày: 13/02/2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*”

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

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Phẩm Dũng Phát
2. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Đoàn Thục Trinh – 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 Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13/02/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 781/2017/DSST ngày 23 tháng 8 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2020/QĐ-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 **Ông Bùi B**, sinh năm 1957

1.2 **Bà Bùi Thị Mỹ H**, sinh năm 1964

Do ông Bùi B đại diện theo Giấy ủy quyền số 012493 ngày 01/9/2017 được lập tại Văn phòng công chứng Gia Định.

Cùng địa chỉ: 10 TND, phường TĐ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn:

2.1. **Ông Nguyễn Văn T**, sinh năm 1937

Địa chỉ: 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 **Ông Nguyễn Đức Ng**

Địa chỉ: 1560 Ot, Roland Heights, CA 91748, Hoa Kỳ

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1952

Địa chỉ: 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2 Bà Phạm Thị H1

Địa chỉ: 6300 R #104 A Houston, TX 77036, Hoa Kỳ

3.3 Ông Nguyễn Văn Th

Địa chỉ: 343 S., Baton Rouge, LA 70806, Hoa kỳ

3.4 Bà Nguyễn Thị Ng

Địa chỉ: G. 1 74722 Buchen, Đức

3.5 Ông Nguyễn Kim Ch

Địa chỉ: F – Shi Kameino 3304 Ken – EL Kameino #1, Nhật Bản

3.6 Bà Nguyễn Kim Kim L

Địa chỉ: 33-35 TT, Phường 1, Thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

3.7 Bà Nguyễn Thị Hư

Địa chỉ: 133 East, Ave., Philadelphia PA 19125, Hoa Kỳ

3.8 Ông Nguyễn Thái Hg

Địa chỉ: 740 Ss Dr., Baton Rouge, LA 70806, Hoa kỳ

3.9 Bà Nguyễn Kim Ph

Địa chỉ: 133 Ea, Ave., Philadelphia PA 19125, Hoa Kỳ

3.10 Ông Nguyễn Thanh Hi

Địa chỉ: Lile 15, 34123 Kassel, Đức

NHẬN THẤY:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2017, Đơn làm rõ yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/6/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Bùi B và bà Bùi Thị Mỹ H trình bày:

Vào ngày 15/11/2014, ông B ký hợp đồng mua ½ căn nhà tại số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn T với giá 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Đối với ½ căn nhà còn lại do các đồng thừa kế của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đức (cha mẹ Ông T) sở hữu cũng đã được ông Nguyễn Đức Ng đại diện đồng ý bán cho ông B với giá 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng); việc này đã được thỏa thuận miệng với nhau nhiều lần, ông Ng cũng gửi email thừa nhận việc thỏa thuận bán ½ căn nhà nêu trên và nhắc ông B về việc thanh toán.

Sau đó, ông B thanh toán đủ cho Ông T 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và nhiều lần gọi điện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận, nhưng phía Ông T, ông Ng không tiến hành thủ tục về nhà đất cũng không đề cập gì đến việc mua bán nhà.

Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Đức Ng và các đồng thừa kế tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Đơn làm rõ yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/6/2018 ông B, bà H trình bày:

Căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đức và ông Nguyễn Văn T cùng mua của ông Tiêu Hai và bà Hồ Thị Triệu vào năm 1969. Trong đó ông Đức có quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà, Ông T có quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà. Năm 1987 ông Đức đã chuyển nhượng lại cho ông Ng $\frac{1}{2}$ căn nhà theo Tờ ưng thuận ngày 01/9/1987 và Tờ cam kết ngày 28/9/1987. Năm 2006, Ông T đại diện các đồng thừa kế khác của ông Đức, bà Lộc làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà và đã được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận số H01732.

Ngày 15/11/2014, Ông T bán cho ông B, bà H $\frac{1}{2}$ căn nhà thuộc quyền sở hữu của Ông T với giá là 5.000.000.000 đồng. Ông B, bà H đã giao đủ 5.000.000.000 tỷ cho Ông T và Ông T đã giao nhà và toàn bộ giấy tờ bán chính cho ông B, bà H. Đối với $\frac{1}{2}$ căn nhà còn lại, ông Ng thống nhất với các đồng thừa kế cũng đồng ý bán cho ông B, bà H với giá 5.000.000.000 đồng. Ngày 05/5/2015, ông B, bà H và ông Ng ký Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận đặt cọc cho ông Ng và các đồng thừa kế khác của ông Đức, bà Lộc (do ông Ng đại diện) số tiền là 1.000.000.000 đồng để mua $\frac{1}{2}$ căn nhà số 67 TĐX còn lại. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông B, bà H đã thanh toán cho ông Ng 1.000.000.000 đồng tiền cọc.

Ngày 08/5/2018, ông B, bà H và ông Ng tiếp tục thỏa thuận nội dung: Trong khoảng 7 ngày kể từ ngày 08/5/2018 ông B, bà H sẽ thanh toán cho ông Ng số tiền 3.637.000.000 đồng, số tiền còn lại ông B, bà H sẽ thanh toán cho ông Ng ngay sau khi có Bản án, Quyết định của Tòa án và ông Ng sẽ dùng số tiền đó để thanh toán lại cho các anh chị em trong nhà. Ngày 11/5/2018, ông B, bà H đã giao cho ông Ng 3.637.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận nêu trên.

Do ông B, bà H đã thanh toán 9.637.000.000 đồng trên tổng số tiền mua nhà là 10.000.000.000 đồng, tương đương 96,37%. Đồng thời bên bán đã giao toàn bộ giấy tờ bán chính và giao nhà cho ông B, bà H quản lý, sử dụng từ năm 2015 cho đến nay mà không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào. Căn nhà hiện nay vẫn do ông B, bà H đã quản lý, sử dụng, ngoài ra không còn ai khác ở trong căn nhà này. Do đó, ông B, bà H xin làm rõ yêu cầu khởi kiện của mình như sau:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/11/2014 giữa ông B, bà H và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ánh T đối với $\frac{1}{2}$ căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 05/5/2015 giữa ông B, bà H và ông Nguyễn Đức Ng đối với ½ căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (phần còn lại).

3. Công nhận ông B, bà H có quyền sở hữu căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, căn nhà đã được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 047262 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H01732 ngày 21/8/2006.

4. Công nhận ông B, bà H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước để làm thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 047262 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H01732 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 21/8/2006 sang tên ông B, bà H.

5. Đối với số tiền 363.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi ba triệu đồng) còn lại, ông B, bà H sẽ thanh toán cho ông Nguyễn Đức Ng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật theo đúng thỏa thuận của các bên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Nguyễn Đức Ng trình bày:

Trước đây, cha ông tên là Nguyễn Văn Đức cùng anh trai ông tên là Nguyễn Văn T mua chung căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, mỗi người được quyền sở hữu ½ căn nhà. Cha, mẹ ông Ng đã mất. Cha, mẹ ông có 11 người con là: Phạm Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Kim Ch, Nguyễn Kim Kim L, Nguyễn Thị Hư, Nguyễn Thái Hg, Nguyễn Kim Ph và Nguyễn Thanh Hi và ông Ng. Hiện tại, chỉ có Ông T và bà L ở tại Việt Nam, còn những khác đều đang sinh sống tại nước ngoài.

Sau khi mẹ ông Ng mất, năm 1987 cha ông đã lập giấy tờ chuyển quyền sở hữu ½ căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông và tất cả các anh, chị, em của ông đều đồng ý, và cam kết không có khiếu nại gì. Những giấy tờ này đều đã được gửi đến Ủy ban nhân dân Quận 1, Phòng thuế trước bạ Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn T cũng đã lập giấy cam kết không tranh chấp ½ căn nhà mà ông Đức đã cho ông.

Năm 2014 do nhà xuống cấp không còn sử dụng được nên Ông T đã bán ½ căn nhà cho ông Bùi B với giá 5.000.000.000 đồng, ông B đã trả đủ tiền và nhận nhà, giấy tờ nhà bản chính. Sau khi bàn bạc với các anh, chị, em ông Ng cũng đồng ý bán ½ căn nhà còn lại cho ông B với giá 5.000.000.000 đồng. Ông Ng xác nhận đã nhận 1.000.000.000 đồng từ ông B.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, ông Ng đồng ý tiếp tục thực hiện các hợp đồng đã ký kết yêu cầu ông B thanh toán tiền bán nhà cho ông Ng, sau đó ông Ng sẽ thanh toán lại cho các anh, chị, em trong nhà.

Tại đơn đề nghị không tham gia vụ kiện ngày 19/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Kim Kim L trình bày:

Bà L đồng ý cho ông Nguyễn Đức Ng phân thừa kế của mình đối với căn nhà 67 TĐX, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và xin không tham dự các phiên tòa, không tham gia cũng như không khiếu nại về căn nhà trên.

Tại Văn bản trả lời và ủy quyền về việc bán căn nhà 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Ngọc trình bày:

Bà Ng đồng ý cho ông Nguyễn Đức Ng thay mặt bà ký tên bán ½ căn nhà 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng mua bán nhà ngày 15/11/2014 với ông Bùi B. Bà Ng được quyền hưởng phần thừa kế của bà về căn nhà nêu trên theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, mở phiên họp và kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự sơ thẩm cho các ông, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Kim Ch, Nguyễn Thị Hư, Nguyễn Thái Hg, Nguyễn Kim Ph và Nguyễn Văn Hải theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án chỉ nhận được Văn bản trả lời của bà Nguyễn Thị Ng, các đương sự khác không có bất kỳ phản hồi nào.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn – ông Bùi B và bà Bùi Thị Mỹ H có đơn xin xét xử vắng mặt, ông B, bà H xin giữ nguyên toàn bộ lời trình bày trước đây và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ trên ý kiến trình bày của đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2017, nguyên đơn ông Bùi B, bà Bùi Thị Mỹ H khởi kiện ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Đức Ng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là **“Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”**. Bị đơn là ông Nguyễn Đức Ng, cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Kim Ch, bà Nguyễn Thị Hư, bà Nguyễn Kim Ph, ông Nguyễn Thái Hg, ông Nguyễn Thanh Hi hiện cư trú tại nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa

án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự

Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Về pháp luật áp dụng

Ngày 15/11/2014, Ông T và bà Nguyễn Thị Ánh T (vợ Ông T) ký hợp đồng bán $\frac{1}{2}$ căn nhà số 67 TĐX thuộc quyền sở hữu của Ông T cho vợ chồng ông B, bà H với giá 5.000.000.000 đồng. Ngày 05/5/2015, ông Ng ký Hợp đồng đặt cọc bán $\frac{1}{2}$ căn nhà còn lại cho ông B, bà H. Ngày 08/5/2018, ông Ng và ông B tiếp tục thỏa thuận nội dung: Trong khoảng 07 ngày kể từ ngày 08/5/2018 ông B sẽ thanh toán cho ông Ng số tiền là 3.637.000.000 đồng, số tiền còn lại ông B sẽ thanh toán cho ông Ng ngay sau khi có Bản án, Quyết định của Tòa án và ông Ng sẽ dùng số tiền đó để thanh toán lại cho các anh chị em trong nhà. Ngày 11/5/2018, ông B đã giao cho ông Ng 3.637.000.000 đồng. Có cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà ở được hai bên ký kết trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực. Tuy nhiên, sau khi Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành, hai bên vẫn tiếp tục thực hiện giao dịch. Đồng thời giao dịch này có nội dung và hình thức phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015: “1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này” Hội đồng xét xử xác định pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà trong vụ án này là Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Về nguồn gốc nhà đất

Căn cứ vào lời trình bày của ông Ng và lời thừa nhận của các đương sự phù hợp với các tình tiết, sự kiện có trong hồ sơ vụ xác định:

Về quan hệ nhân thân: Trong quá trình chung sống, ông Đức và bà Lộc có 11 người con chung là: ông Phạm Văn Tân (Nguyễn Văn T), bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Kim Ch, bà Nguyễn Kim Kim L, bà Nguyễn Thị Hư, ông Nguyễn Thái Hg, bà Nguyễn Kim Ph, ông Nguyễn Thanh Hi và ông Nguyễn Đức Ng. Ngoài ra, các đương sự đều xác định ông Đức, bà Lộc không có người con riêng hay con nuôi nào khác.

Căn nhà số 67 TĐX, phường Ck Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đức (có vợ là bà Phạm Thị Lộc) và ông Nguyễn Văn T (Phạm Văn Tân) cùng mua của ông Tiểu Hai và bà Hồ Thị Triệu vào năm 1969 theo Tờ lược giải số 211 quyển số 28 đề ngày 20/6/1969. Trong đó, ông Đức có quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà và Ông T có quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà. Đối với $\frac{1}{2}$ căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Đức, do ông Đức mua $\frac{1}{2}$ căn nhà này

trong thời kỳ hôn nhân với bà Phạm Thị Lộc, do đó xác định ông Đức có quyền sở hữu $\frac{1}{4}$ căn nhà và bà Lộc có quyền sở hữu $\frac{1}{4}$ căn nhà.

Ngày 05/5/1986, bà Lộc chết không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của bà Lộc gồm có 12 đồng thừa kế là ông Đức và 11 người con như đã nhận định ở trên. Như vậy, $\frac{1}{4}$ căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Lộc được xác định là tài sản chung của ông Đức và 11 người con, mỗi người được quyền sở hữu $\frac{1}{48}$ căn nhà.

Ngày 01/9/1987 ông Đức lập Tờ ưng thuận và ngày 28/9/1987 ông Đức lập Tờ cam kết với nội dung đồng ý chuyển quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà số 67 TĐX cho ông Nguyễn Đức Ng, Tờ ưng thuận và Tờ cam kết đều đã được chứng thực hợp pháp. Tuy nhiên, ông Đức chỉ có quyền định đoạt $\frac{1}{4}$ căn nhà thuộc quyền sở hữu của mình mà không có quyền định đoạt $\frac{1}{4}$ căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Lộc. Do đó, xác định ông Đức đã chuyển quyền sở hữu $\frac{1}{4}$ căn nhà cho ông Ng.

Tuy nhiên, thời điểm ông Đức đã lập Tờ ưng thuận và Tờ cam kết để lại $\frac{1}{2}$ căn nhà cho ông Ng là sau khi bà Lộc chết, như vậy xác định ý chí của ông Đức là chuyển toàn bộ quyền sở hữu của ông Đức có trong căn nhà cho ông Ng, trong đó có $\frac{1}{4}$ căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Đức và $\frac{1}{48}$ căn nhà mà ông Đức được thừa kế từ bà Lộc đã chuyển sang cho ông Ng.

Ngày 01/9/1978, Ông T lập Tờ ưng thuận với nội dung: *“Nay tôi ký tên dưới đây chấp thuận sự ủy quyền về nhà đất của cha tôi là ông Nguyễn Văn Đức cho em trai tôi là Nguyễn Đức Ng một nửa (1/2) nhà đất tọa lạc tại số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, bằng khoán số 3261 do cha tôi là ông Nguyễn Văn Đức và tôi là Phạm Văn Tân đứng tên. Sau này tôi không tranh chấp do sự sử dụng $\frac{1}{2}$ phần đất của em trai tôi”*. Có căn cứ xác định Ông T đã đồng ý chuyển $\frac{1}{48}$ căn nhà được thừa kế từ bà Lộc cho ông Ng.

Ngày 19/5/2018, bà Nguyễn Kim Kim L có Đơn đề nghị không tham gia vụ kiện với nội dung: *“Tôi đã đồng ý và ký tên cho em ruột tôi là Nguyễn Đức Ng phần thừa kế của tôi về căn nhà 67 TĐX, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại Tòa án”*. Có căn cứ xác định $\frac{1}{48}$ căn nhà được thừa kế từ bà Lộc, bà L đã đồng ý cho ông Ng.

Như vậy, trong $\frac{1}{4}$ căn nhà do bà Lộc để lại, ông Ng được quyền sở hữu phần của ông Đức, Ông T, bà L và phần ông Ng được hưởng, tổng cộng ông Ng có quyền sở hữu $\frac{4}{48}$ (tức $\frac{1}{12}$) căn nhà. Những đồng thừa kế còn lại gồm có bà H, ông TH, bà Ng, ông Chung, bà Hương, ông Hùng, bà Phụng và ông Hải (8 đồng thừa kế) được quyền sở hữu $\frac{8}{48}$ (tức $\frac{1}{6}$) căn nhà.

Như vậy, xác định căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của Ông T, ông Ng và 8 đồng thừa kế còn lại gồm có bà H, ông TH, bà Ng, ông Chung, bà Hương, ông Hùng, bà Phụng và ông Hải. Trong đó, Ông T có quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà. Ông Ng có quyền sở hữu $\frac{1}{3}$ căn nhà, 8 đồng thừa kế còn lại có quyền sở hữu $\frac{1}{6}$ căn nhà (mỗi người có quyền sở hữu $\frac{1}{48}$ căn nhà).

Năm 2006, Ông T đại diện các đồng thừa kế làm thủ tục hợp thức hóa đối với căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/8/2006, Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông T và các đồng thừa kế của ông Đức, bà Lộc đối với căn nhà này.

[6] Đối với giao dịch giữa Ông T, ông Ng và ông B, bà H

Ngày 15/11/2014, Ông T và bà Nguyễn Thị Ánh T (vợ Ông T) bán $\frac{1}{2}$ căn nhà số 67 TĐX thuộc quyền sở hữu của Ông T cho vợ chồng ông B, bà H với giá 5.000.000.000 đồng, hai bên có lập Giấy viết tay. Cùng ngày 15/11/2014, ông B đã thanh toán đủ cho Ông T 5.000.000.000 đồng, đồng thời Ông T, bà T đã giao nhà và toàn bộ giấy tờ nhà bản chính cho ông B, bà H. Ông B, bà H đã nhận nhà và quản lý, sử dụng căn nhà từ đó cho đến nay.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật dân sự năm 2015 về Định đoạt tài sản chung: *“Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình”*. Xác định Ông T có quyền định đoạt $\frac{1}{2}$ căn nhà thuộc quyền sở hữu của mình. Như vậy, có cơ sở công nhận giao dịch giữa Ông T, bà T và ông B, bà H.

Sau đó, ông Ng thống nhất với các đồng thừa kế còn lại cũng đồng ý bán $\frac{1}{2}$ căn nhà còn lại cho ông B với giá 5.000.000.000 đồng. Ngày 05/5/2015 hai bên lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung: ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ông B đặt cọc cho ông Ng số tiền là 500.000.000 đồng, đến ngày 30/7/2015 ông B giao thêm 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Ông B đã giao cho ông Ng 1.000.000.000 đồng đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, điều này đã được ông Ng thừa nhận tại Biên bản làm việc ngày 08/5/2018. Như vậy, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 03/8/2017, ông B và bà H nộp đơn khởi kiện Ông T, ông Ng ra Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Ông T, ông Ng và những người đồng thừa kế của ông Đức, bà Lộc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đối với căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông B đồng ý thanh toán tiếp số tiền 4.000.000.000 đồng còn lại cho ông Ng và các đồng thừa kế đối với $\frac{1}{2}$ căn nêu trên.

Ngày 01/6/2018, ông B và bà H có Đơn xin làm rõ yêu cầu khởi kiện với nội dung: Ông B, bà H đồng ý thanh toán đủ số tiền mua bán nhà còn lại cho ông Ng hoặc một đồng thừa kế khác do ông Ng hoặc do các đồng thừa kế khác chỉ định; yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông B, bà H và Ông T, bà T; yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận mua bán nhà giữa ông B, bà H và ông Ng (với tư cách cá nhân ông Ng và đại diện những đồng thừa kế còn lại); công nhận ông B, bà H có quyền sở hữu căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; cho phép ông B, bà H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng bộ, sang tên đối với căn nhà.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, mở phiên họp và kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự sơ thẩm cho các ông, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Kim Ch, Nguyễn Thị Hư, Nguyễn Thái Hg, Nguyễn Kim Ph và Nguyễn Văn Hải theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án chỉ nhận được Văn bản trả lời của bà Nguyễn Thị Ng, các đương sự khác không có bất kỳ phản hồi nào.

Căn cứ Văn bản trả lời và ủy quyền về việc bán căn nhà 67 TĐX đề ngày 25/01/2018 của bà Nguyễn Thị Ng có nội dung: *“Tôi đồng ý cho em trai tôi, ông Nguyễn Đức Ng thay mặt tôi ký tên bán ½ căn nhà 67 TĐX, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/11/2014 với ông Bùi B”* xác định bà Ng đã đồng ý việc ông Ng đại diện bà Ng bán phần sở hữu của bà Ng trong căn nhà 67 TĐX, Phường Ck, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh cho ông B.

Đối với 7 đồng thừa kế còn lại là bà H, ông TH, ông Chung, bà Hương, ông Hùng, bà Phụng và ông Hải mặc dù đã được Tòa án tổng đạt văn bản theo đúng quy định của pháp luật nhưng không có văn bản trình bày ý kiến về việc ông Ng bán ½ căn nhà cho ông B. Do đó, xác định bà H, ông TH, ông Chung, bà Hương, ông Hùng, bà Phụng và ông Hải không phản đối việc ông Ng bán ½ căn nhà cho ông B.

Theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 142 Bộ luật dân sự 2015: *“1. Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, trừ một trong các trường hợp sau đây: a) Người được đại diện đã công nhận giao dịch; b) Người được đại diện biết mà không phản đối trong một thời hạn hợp lý”* Tòa án công nhận giao dịch giữa ông Nguyễn và ông B, bà H. Trong trường hợp 8 thừa kế cho rằng giá mua bán nhà thấp, không thỏa đáng có quyền khởi kiện ông Ng yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 4 Điều 142 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Về hình thức của giao dịch

Theo quy định của pháp luật thì hợp đồng mua bán nhà ở phải được công chứng, chứng thực. Xét thấy, giao dịch giữa Ông T, bà T và ông B, bà H; giao dịch giữa ông Ng và ông B, bà H là vi phạm về hình thức của giao dịch mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 2. 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”*.

Xét thấy, các bên thỏa thuận giá mua bán căn nhà là 10.000.000.000 đồng, ông B, bà H đã giao cho Ông T, ông Ng tổng cộng 9.637.000.000 đồng, đồng thời Ông T, ông Ng đã giao nhà và toàn bộ giấy tờ nhà bản chính cho ông B, bà H. Như vậy, các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà của ông B, bà H. Từ đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà cho ông B, bà H và ông B, bà H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên quyền sở hữu đối với căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu của ông B, bà H theo Hợp đồng mua bán nhà

Tại hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều trình bày thống nhất giá mua bán nhà là 10.000.000.000 đồng. Ngày 15/11/2014 ông B đã giao cho Ông T 5.000.000.000 đồng; ngày 05/5/2015 ông B đã giao cho ông Ng 500.000.000 đồng; ngày 21/7/2015 ông B giao cho ông Ng 500.000.000 đồng ; ngày 11/5/2018, ông B đã giao cho ông Ng 3.637.000.000, tổng cộng số tiền ông B đã thanh toán cho Ông T và ông Ng là 9.637.000.000 đồng. Như vậy, ông B còn phải thanh toán cho ông Ng số tiền là 363.000.000 đồng.

Tại Biên bản làm việc ngày 08/5/2018 các bên đã thỏa thuận ông B sẽ thanh toán số tiền 363.000.000 đồng còn lại cho ông Ng một lần ngay sau khi bản có có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T, ông Ng phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H được chấp nhận.

Ông B, bà H phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 363.000.000 đồng phải trả cho ông Ng là 18.150.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 147; Điều 227, Điều 273 và Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 129; Điều 142; Điều 623; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi B, bà Bùi Thị Mỹ H.

1.1/ Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/11/2014 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Bùi B, bà Bùi Thị Mỹ H; Công nhận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 05/5/2015 giữa ông Nguyễn Đức Ng và ông Bùi B, bà Bùi Thị Mỹ H.

1.2/ Ông Bùi B, bà Bùi Thị Mỹ H phải thanh toán cho ông Nguyễn Đức Ng 363.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi ba triệu đồng) thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Nguyễn Đức Ng có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Bùi B, bà Bùi Thị Mỹ H chưa thi hành số tiền trên thì hàng tháng ông B, bà H còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

1.3/ Công nhận ông Bùi B và bà Bùi Thị Mỹ H có quyền sở hữu căn nhà số 67 TĐX, phường Ck, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 047262 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H01732 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 21/8/2006.

1.4/ Ông Bùi B, bà Bùi Thị Mỹ H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 047262 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H01732 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 21/8/2006.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1/ Bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Đức Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

5.2/ Nguyên đơn ông Bùi B, bà Bùi Thị Mỹ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.150.000 đồng (mười tám triệu một trăm năm mươi ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0047451 ngày 17/8/2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông B, bà H được nhận lại 40.850.000 đồng (bốn mươi triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt có nơi cư trú ở Việt Nam được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án. Các đương sự vắng mặt có nơi cư trú ở nước ngoài được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn là 12 tháng kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7

và 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Đức Toàn