

Bản án số: 174/2020/DS-ST  
Ngày: 28/7/2020  
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán  
nhà đất và quyền sở hữu tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lượng
2. Bà Nguyễn Thị Lý

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Bá Thu Thu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 7 năm 2020 và ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2018/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất và quyền sở hữu tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Trần Ngọc N, sinh năm 1966

Thường trú: Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú: đường T, khu phố B, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh N, sinh năm 1967

Cư trú: đường T, khu phố B, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

***2. Bị đơn:***

- Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1965 (vắng mặt)

- Bà Hồ Thị Bích H, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng thường trú: Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972

Địa chỉ: Đường M, khu phố T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2 Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1977

Thường trú: đường H, khu phố B, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972

Địa chỉ: Đường M, khu phố T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3 Ông Lê Minh N, sinh năm 1967

Cư trú: đường T, khu phố B, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.4 Ông Trần Quang Đ, sinh năm 1996

Địa chỉ: Đường M, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang Đ:

Bà Lê Thị Diễm T, sinh năm 1972

Địa chỉ: Đường M, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Hoặc ông Lưu Nhật K, sinh năm 1981

Địa chỉ: Đường N, khu phố H, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.5 Bà Trần Thanh T, sinh ngày 17/10/2002

Địa chỉ: Đường M, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Diễm T, sinh năm 1972

Địa chỉ: Đường M, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.6 Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1940

Địa chỉ: Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt).

3.7 Ông Trần Ngọc H1, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt)

3.8 Bà Phạm Thị Bích N, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt)

3.10 Ông Trần Phước L, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt)

3.11 Bà Trần Thị Hòa L, sinh năm 1994 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12 Bà Trần Ngọc B, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13 Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14 Ông Trần Ngọc H2, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15 Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1956 (có đơn xin vắng mặt)

3.16 Bà Trần Hoài Như U, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt)

3.17 Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng cư trú: Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18 Ngân hàng TMCP Á Châu

Trụ sở: Đường N, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lữ Thái Hoàng Q (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường C, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **1. Nguyên đơn bà Trần Ngọc N do ông Lê Minh N là đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 20/11/2011, ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H chuyển nhượng cho bà Trần Ngọc N toàn bộ căn nhà Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, giá 500.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán nhà đất chỉ được lập bằng giấy tay, do ông H, bà H đã thế chấp giấy tờ nhà bản chính cho Ngân hàng TMCP Á Châu. Ông H, bà H có hứa sau khi nhận được tiền chuyển nhượng sẽ trả hết nợ Ngân hàng, lấy giấy tờ nhà về sang tên chủ quyền nhà cho bà N. Tuy nhiên, sau đó, bà H đã mang tiền bỏ nhà đi, gia đình có tìm nhưng không tìm được nên việc sang tên chưa thực hiện được.

Năm 2012, Ngân hàng TMCP Á Châu khởi kiện ông H, bà H do vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng, tổng số tiền ông H, bà H còn nợ Ngân hàng là 545.500.000 đồng. Vì vậy, bà N đã đứng ra trả nợ thay cho ông H, bà H và bà N đã trả toàn bộ nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng, ông H đã bàn giao giấy tờ nhà và toàn bộ căn nhà Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt cho đến nay. Số tiền mà bà N mua căn nhà và trả nợ Ngân hàng thay cho bà H, ông H là tài sản chung của vợ chồng bà N, ông N.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết ngày 20/11/2011 giữa bà Trần Ngọc N và ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H.

- Công nhận quyền sở hữu của bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N đối với nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 ngày 21/11/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã cấp cho ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H.

- Buộc ông Trần Ngọc H và bà Hồ Thị Bích H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và đất đã ký kết ngày 20/11/2011, làm thủ tục đăng bộ sang tên trên giấy chứng nhận cho bà N, ông Minh Ngọc.

Phần nhà đất thực tế có mở rộng hơn so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp, do lấn một phần sang đất của ông Trần Ngọc A và một phần của ông Trần Ngọc H1. Các phần đất này ông Trần Ngọc A và ông Trần Ngọc H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và đồng ý cho bà N tiếp tục sử dụng, sau này không sử dụng thì trả lại. Phần sử dụng thêm này gia đình sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất trên là vô hiệu thì nguyên đơn không đồng ý, vì bà N đã thanh toán tiền mua nhà đất và ông H, bà H đã giao nhà và giấy tờ nhà cho bà N quản lý sử dụng. Việc bà H nợ tiền của ông C theo bản án của Tòa án, bà H đã bỏ trốn nên không có cơ sở xác định bà H nợ ông C. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau này nếu cần nguyên đơn sẽ khởi kiện sau.

## **2. Bị đơn ông Trần Ngọc H trình bày:**

Căn nhà Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Ngọc H và bà Hồ Thị Bích H là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 ngày 21/11/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp. Ông H, bà H có thể chấp nhà đất trên cho Ngân hàng TMCP Á Châu để vay số tiền 456.000.000 đồng. Do không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên ông H, bà H đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà N với số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 20/11/2011, do giấy tờ nhà đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên không thể ra công chứng ký hợp đồng. Ông H, bà H hẹn bà N hôm sau sẽ đến Ngân hàng trả nợ, lấy giấy tờ nhà về để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà N. Tuy nhiên, sáng hôm sau bà H bỏ nhà đi mang theo số tiền trên. Gia đình có đi tìm kiếm nhưng không có kết quả. Do điều kiện kinh tế khó khăn, không có tiền trả nợ Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện ông H, bà H. Lúc này, bà N đứng ra bảo lãnh trả nợ cho Ngân hàng thay ông H, bà H số tiền 545.500.000 đồng. Sau khi bà N trả nợ xong thì ông H đã giao bản chính toàn bộ giấy tờ căn nhà và nhà đất trên cho bà N quản lý, sử dụng. Do gia đình không liên lạc được với bà H nên vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà N.

Bà H đã được tuyên bố mất tích theo Quyết định số 13/2014/QĐST-DS ngày 30/12/2014 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức. Nay ông H đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà N, tiếp tục thực hiện thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng nhà đất trên cho bà N.

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

### **3.1 Ông Nguyễn Văn C trình bày:**

Căn cứ Bản án số 12/2013/DS-ST ngày 28/02/2013 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức và quá trình thi hành bản án thì bà Hồ Thị Bích H còn nợ ông C số tiền 386.147.115 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Cơ quan thi hành án đã tiến hành kê biên căn nhà Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của bà H và ông H. Do đó, ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/11/2011 giữa bà N và ông H, bà H là vô hiệu.

Ngoài ra, ông C không còn yêu cầu nào khác.

### **3.2 Bà Nguyễn Thị C do ông Nguyễn Văn C làm đại diện trình bày:**

Bà Cúc có cùng ý kiến và yêu cầu với ông C.

### **3.3 Ông Lê Minh N trình bày:**

Ông N là chồng của bà Trần Ngọc N. Số tiền bà N mua căn nhà Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông N và bà N. Do đó, ông N có cùng ý kiến, yêu cầu với bà N. Ngoài ra, ông N không có yêu cầu nào khác.

### **3.4 Ông Trần Quang Đ do bà Lê Thị Diễm T là đại diện theo ủy quyền, đồng thời bà T là đại diện theo pháp luật của Trần Thanh T trình bày:**

Ông Đ, bà T là con của ông Trần Ngọc H3 (đã chết năm 2014). Trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà N với ông H, bà H liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/11/2003 cho ông H, bà H tại địa chỉ Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Đ, bà T không liên quan. Ông Đ, bà T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

### **3.5 Ông Trần Ngọc A trình bày:**

Ngày 09/10/2003, ông Trần Ngọc A và bà Trần Thị Đ (chết năm 2000) được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông A có cho bà N tạm thời sử dụng một phần nhà đất lấn sang phần đất của ông A, bà Đào. Khi nào ông A có nhu cầu sử dụng thì bà N sẽ trả lại. Ông A không có tranh chấp gì đối với phần nhà đất lấn chiếm này. Sau này, nếu có tranh chấp các bên sẽ tự giải quyết với nhau hoặc khởi kiện bằng vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Vào ngày 20/11/2011, ông A có chứng kiến ông H, bà H cùng bà N tự nguyện ký kết hợp đồng mua bán nhà và đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A có thấy bà N giao tiền cho ông H và bà H nhưng không biết rõ số tiền cụ thể. Sau đó, ông A mới ký vào mặt sau của hợp đồng mua bán nhà và đất này với tư cách là người làm chứng. Do tuổi cao, sức yếu, ông A xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành tố tụng giải quyết vụ án.

### **3.6 Ông Trần Ngọc H1, bà Phạm Thị Bích N trình bày:**

Ông H1 và bà Bích N là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/7/2003, ông H1, bà Bích N được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên. Vợ chồng ông H1 có cho bà N tạm thời sử dụng một phần phần nhà đất lấn sang phần đất của vợ chồng ông H1. Khi nào vợ chồng ông H1 có nhu cầu sử dụng thì bà N sẽ trả lại. Các bên không có tranh chấp gì đối với phần nhà đất lấn chiếm này. Sau này, nếu có tranh chấp các bên sẽ tự giải quyết với nhau hoặc khởi kiện bằng vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông H1, bà Bích N xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành tố tụng giải quyết vụ án.

**3.7 Các ông bà Nguyễn Thị H, Trần Phước L, Trần Thị Hòa L, Trần Ngọc B, Trần Ngọc T, Trần Ngọc H2 trình bày:**

Bà H, ông Lộc, bà Linh là vợ con của ông Trần Ngọc P (chết năm 2019). Các ông bà P, B, T, H3 là con của ông H1, bà A. Việc ông A, bà Đ cho bà N tạm thời sử dụng một phần nhà đất lấn sang phần đất của ông A, bà Đào thì các ông bà H, L, L, B, T, H không có ý kiến và cũng không có tranh chấp gì đối với phần đất lấn chiếm này. Các ông bà H, L, L, B, T, H xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**3.8 Ông Nguyễn Hoàng N, bà Trần Hoài Như U, ông Nguyễn Hoàng N trình bày:**

Ông Hoàng N, bà U, ông N được bà N cho ở nhờ tại nhà Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình sử dụng nhà đất, các ông bà Hoàng N, U, N có sửa chữa, chống dột, sơn mới nhà, chi phí không đáng kể. Các ông bà Hoàng N, U, N không có yêu cầu đối với chi phí này, cũng không có tranh chấp gì trong vụ án này. Các ông bà Hoàng N, U, N xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**3.9 Ngân hàng TMCP Á Châu (viết tắt là Ngân hàng) do ông Lữ Thái Hoàng Q là đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 11/11/2011, ông Hà, bà H vay của Ngân hàng số tiền 456.000.000 đồng. Ngày 16/8/2012, ông H, bà H đã thanh lý nợ vay với tổng số tiền là 545.537.451 đồng như sau:

- Ngày 13/8/2012, bà N nộp vào TKTT số 62890959 của ông H số tiền 10.000.000 đồng, nội dung TT tiền mua căn nhà Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 16/8/2012, bà N nộp vào TKTT số 62890959 của ông H số tiền 535.500.000 đồng, nội dung nộp tiền BL TT khoản vay cho ông Trần Ngọc H.

Ngân hàng đã trích tiền từ tài khoản trên của ông H để thanh lý nợ vay và Ngân hàng đã trả toàn bộ tài sản thế chấp tại địa chỉ Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H theo quy định. Ngân hàng không liên quan đến vụ án tranh chấp giữa bà N với ông H, bà H. Ngân hàng xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**4. Tại phiên tòa:**

4.1 Nguyên đơn bà Trần Ngọc N do ông Lê Minh N làm đại diện vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết ngày 20/11/2011 giữa bà Trần Ngọc N và ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H.

- Công nhận quyền sở hữu của bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N đối với nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 56,1m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 49,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền

sử dụng đất ở số 2037/2003 ngày 21/11/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã cấp cho ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H.

- Buộc ông Trần Ngọc H và bà Hồ Thị Bích H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa bà Trần Ngọc N với ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H ngày 20/11/2011, làm thủ tục đăng bộ sang tên trên giấy chứng nhận cho bà N, ông Minh N.

Trong trường hợp ông C đồng ý rút yêu cầu độc lập thì bà N sẽ thay bà H trả cho ông C số tiền 300.000.000 đồng. Đây là thiện chí cuối cùng của nguyên đơn vì muốn giữ lại nhà đất hương hỏa của gia đình. Nếu ông C không đồng ý thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông C và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 3.000.000 đồng.

4.2 Bị đơn ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang Đ do bà Lê Thị Diễm T làm đại diện, bà Trần Thanh T do bà T làm đại diện theo pháp luật đã được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do.

4.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/11/2011 giữa bà Trần Ngọc N với ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H là vô hiệu do hợp đồng được ký kết khi tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng và không có công chứng theo quy định. Hiện bà H đang có nghĩa vụ phải thi hành đối với ông C số tiền tổng cộng là 536.147.115 đồng và tiền lãi chậm thi hành án.

4.4 Ông Lê Minh N có cùng ý kiến, yêu cầu với bà N.

4.5 Bà Nguyễn Thị C do ông Nguyễn Văn C làm đại diện có cùng ý kiến với ông C.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

5.1 Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa, quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

5.2 Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/11/2011 là vô hiệu, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C. Đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Trần Ngọc N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đất và công nhận quyền sở hữu đối với nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 2, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất và quyền sở hữu tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H, ông Trần Quang Đ do bà Lê Thị Diễm Tầm đại diện, bà Trần Thanh T do bà T làm đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

- Ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc H1, bà Phạm Thị Bích N, bà Nguyễn Thị H, ông Trần Phước L, bà Trần Thị Hòa L, bà Trần Ngọc B, ông Trần Ngọc T, ông Trần Ngọc H2, ông Nguyễn Hoàng N, bà Trần Hoài Như U, ông Nguyễn Hoàng N, Ngân hàng TMCP Á Châu có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu của bà Trần Ngọc N về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/11/2011 giữa bà N với ông H, bà H và buộc ông H và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và đất trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Văn bản số 2776/UBND-TNMT ngày 05/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2037/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/11/2003 thì nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 56,1m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 49,7m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông H, bà H.

Ngày 20/11/2011, ông H, bà H với bà N ký hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay, theo đó, ông H, bà H đồng ý bán toàn bộ nhà đất trên cho bà N với giá 500.000.000 đồng. Do giấy tờ nhà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu nên hai bên không thể công chứng hợp đồng mua bán nhà. Ông H và bà N xác nhận bà N đã giao đủ tiền mua nhà, tuy nhiên, số tiền này đã bị bà H lấy đi.

Căn cứ Văn bản số 455/CV-TDU.18 ngày 19/12/2018 của Ngân hàng TMCP Á Châu thì Ngân hàng đã xác nhận bà N là người nộp tiền vào tài khoản của ông H để trả nợ cho Ngân hàng vào ngày 13/8/2012 và ngày 16/8/2012 với tổng số tiền là 545.500.000 đồng. Sau khi bà N trả nợ cho Ngân hàng, ông H đã giao toàn bộ nhà đất và giấy tờ nhà cho bà N quản lý sử dụng.

Ngày 30/12/2014, bà H bị tuyên bố mất tích theo Quyết định số 13/2014/QĐST-DS của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Xét thấy, thời điểm giao dịch mua bán nhà giữa ông H, bà H với bà N vào ngày 20/11/2011. Hai bên chỉ ký hợp đồng tay, chưa có chứng nhận của cơ quan công chứng có thẩm quyền đã vi phạm về hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 và vi phạm quy định tại Khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005 về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản.

Xét, về nghĩa vụ của bên thế chấp, mặc dù thời điểm đó nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng sau khi bà N bảo lãnh trả nợ cho Ngân hàng thì ông H đã bàn giao nhà đất và toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà N quản lý, sử dụng. Như vậy, ông H đã đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đã giao kết với bà N. Về phía bà H, lúc này đã bỏ đi mang theo số tiền mua bán nhà và đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà N thì xem như về mặt ý chí bà H cũng đã đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà N.

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”.*

Quy định của pháp luật về hợp đồng vi phạm về hình thức đã có sự thay đổi, cụ thể, 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: hợp đồng giao kết nếu thỏa mãn các điều kiện như 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; nhà đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật 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”.*

Như vậy, đối chiếu với trường hợp của giao dịch hợp đồng giữa bà N và ông H, bà H: mặc dù vi phạm quy định về hình thức hợp đồng, nhưng các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện; nhà đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định; 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 tham gia 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 mua bán nhà đất ký ngày 20/11/2011 giữa bà N và ông H, bà H không bị coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức.

Ngoài ra, hợp đồng giữa các bên chưa thực hiện xong, các bên đang thực hiện hợp đồng thì bà H bỏ đi nên không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Giao dịch dân sự chưa thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”.* Mà theo Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 nêu trên thì hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà N và ông H, bà H không bị coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông H, bà H với bà N và buộc ông H, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ, yêu cầu độc lập của ông C về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở.

- Xét yêu cầu của bà N về việc công nhận quyền sở hữu của bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N đối với nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 56,1m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 49,7m<sup>2</sup>, Hội đồng xét xử xét thấy:

Do hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà N và ông H, bà H được công nhận. Hiện bà N đang quản lý sử dụng toàn bộ nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, bà N, ông Minh Ngọc yêu cầu công nhận quyền sở hữu của bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N đối với nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 56,1m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 49,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 ngày 21/11/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp là có căn cứ.

Đối với một phần nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà N được gia đình cho sử dụng tạm thì các bên không tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Sau này nếu các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện trong một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 348, Khoản 2 Điều 401, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Ngọc N.

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết ngày 20/11/2011 giữa bà Trần Ngọc N và ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H.

- Công nhận quyền sở hữu của bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N đối với nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 56,1m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 49,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/11/2003.

- Bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với nhà đất Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 56,1m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 49,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/11/2003.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết ngày 20/11/2011 giữa bà Trần Ngọc N và ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H là vô hiệu.

3. Đương sự có quyền khởi kiện trong một vụ án khác về việc bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N được ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc H1 và bà Phạm Thị Bích N cho sử dụng tạm một phần đất tại số 648/14, Đường Kha Vạn Cân, khu phố 5, phường Linh Đông, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/11/2003 nếu có tranh chấp.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Ngọc N tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H phải chịu là 300.000 đồng.

Trả lại cho bà Trần Ngọc N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0038310 ngày 12 tháng 02 năm 2018 và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0023471 ngày 23 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0003377 ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a 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.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND quận Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Phương Châu**