

Bản án số: 161/2024/DS-ST

Ngày: 25/6/2024

V/v Tranh chấp về hợp đồng
mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

2. Bà Lê Thị Phước Mãng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Thư Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 264/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, về việc “Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2024/QĐHPTST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958;

Địa chỉ: 227 đường V, phường B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu Th, sinh năm 1955; Địa chỉ: 47/24 đường T, Phường S, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2023) (có yêu cầu vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Hồng P, sinh năm 1986; (vắng mặt)

Địa chỉ: 683/16/3A đường H, Phường F, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hồng Tr, sinh năm 1961;

Địa chỉ : 39/25/30 đường P, Phường A, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu Th, sinh năm 1955; Địa chỉ: 47/24 đường T, Phường S, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.(Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2023) (có yêu cầu vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và hòa giải tại tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có ông Trần Hữu Th đại diện ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc căn nhà 27B đường P, Phường T, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Chiêm Thị E mua lại của ông Trần Cúc H vào năm 1970 (Giấy mua bán nhà ngày 24/3/1970). Bà E đã sinh sống ổn định từ thời điểm đó cho đến năm 2013, bà E chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 25/9/2013 với giá là 2.000.000.000đồng. Đồng thời, bà E có xác nhận đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000đồng (cụ thể tháng 9/2013 nhận 300.000.000đồng, tháng 10/2013 nhận 1.000.000.000đồng, tháng 11/2013 nhận 700.000.000 đồng). Số tiền mua nhà 27B đường P là tiền chung của vợ chồng bà T và ông Hồng Tr. Sau khi, hai bên ký hợp đồng trên thì vợ chồng bà T đã dọn vào nhà này sinh sống ổn định cho đến nay.

Đến năm 2021, bà E mất và bà E không có con ruột, chỉ có 01 người con nuôi là ông Hồng P (sinh năm 1986). Sau khi bà E mất, căn nhà trên nằm trong dự án đầu tư xây dựng kênh Hàng Bàng và được Ủy ban nhân dân Quận 5 xét trong diện được nhận bồi thường. Vợ chồng bà T và ông Tr nhiều lần yêu cầu ông Hồng P cùng đi lên Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 5 làm việc để nhận tiền bồi thường, nhưng ông P không đi và không quan tâm vì cho rằng tài sản đó bà E đã chuyển nhượng lâu rồi.

Hiện được biết số tiền bồi thường, hỗ trợ cho căn nhà trên của ông Hồng P đã được Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 5 gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc Nhà nước, do quá thời hạn quy định mà ông P vẫn chưa liên hệ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 5 để nhận tiền bồi thường. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 25/9/2013 giữa bà Chiêm Thị E (là mẹ của ông Hồng P) và bà Nguyễn Thị T đối với căn nhà tại địa chỉ 27B Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và việc nhận số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư đối với căn nhà trên thuộc về vợ chồng bà T và ông Hồng Tr.

Bị đơn ông Hồng P vắng mặt không có lý do, nên tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Tr có ông Trần Hữu Thành đại diện ủy quyền trình bày: Ông Hồng Tr thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc mua chuyển nhượng căn nhà 27B đường P, Phường T, Quận 5. Số tiền mua căn nhà trên là tài sản chung của ông Tr và vợ là bà T, tuy nhiên thời điểm ký Hợp đồng mua bán thì ông Tr để cho bà T đại diện ký hợp đồng với bà E.

Ông Tr đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 25/9/2013 giữa bà E (là mẹ nuôi của ông Hồng P) và bà T đối với căn nhà tại địa chỉ 27B đường P, Phường T, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, và việc nhận số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư đối với địa chỉ trên thuộc về vợ chồng bà T và ông Tr.

Tại phiên tòa, Chủ tọa công bố lời khai và ý kiến của các đương sự liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ và việc giao giấy tờ cho đương sự, Viện kiểm sát là đúng quy định.

Về nội dung: Theo công văn số 1224/CNQ5-LT ngày 25/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 ghi nhận không có hồ sơ lưu đối với nhà đất số 27B đường P, Phường T, Quận 5 nên không thể cung cấp thông tin về nhà đất trên.

Theo tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp thì hợp đồng mua bán căn nhà trên vào ngày 25/9/2013 là có thật và chủ thể hợp đồng trên đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 92 của Luật nhà ở năm 2005, Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung hợp đồng: Xác định đối tượng là toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nêu trên, giá mua bán là 2.000.000.000đồng, thanh toán bằng tiền mặt. Hợp đồng có quy định về việc giao nhà đất, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, cam kết của các bên. Như vậy, nội dung hợp đồng đáp ứng các quy định tại Điều 93, Điều 94 của Luật nhà ở năm 2005; Điều 122 và Điều 402 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng phải có công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức trường hợp pháp luật có quy định khác. Như vậy, theo quy định thì hợp đồng mua bán nhà phải có công chứng hay chứng thực, nhưng không quy định cụ thể nếu hợp đồng không tuân thủ hình thức trên thì có bị vô hiệu hay không. Mặt khác, bà T đã thanh toán số tiền mua nhà cho bà E như đã thỏa thuận, do đó căn cứ Khoản 2 Điều 129 và Điều 668 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng vẫn có hiệu lực thực hiện. Bên cạnh đó, điều ghi nhận từ năm 2013 cho đến nay gia đình bà T ông Tr đã chuyển vào sinh sống tại căn nhà này và không phát sinh tranh chấp liên quan đến căn nhà trên.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng mua bán căn nhà ngày 25/9/2013 nêu trên.

Ngoài ra, tại công văn số 210/BBT ngày 05/3/2024 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng - Ủy ban nhân dân Quận 5 đã phúc đáp: Ngày 19/4/2024 Ban bồi thường có Thông báo số 49/TB-BBT về việc gửi tiền bồi thường hỗ trợ nhà đất tại căn nhà trên cho ông Hồng P (người đang sử dụng đại diện thừa kế) vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc Nhà nước.

Theo như bà T trình bày: số tiền mua căn nhà trên là tiền của bà và ông Tr nên xác định là tài sản chung của bà T và ông Tr. Do đó, việc bà T đề nghị việc nhận số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hỗ trợ tái định cư đối với căn nhà trên thuộc bà T và ông Tr là có cơ sở.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, lời khai tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện của vụ án:

[1.1]. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

Về tư cách tham gia tố tụng của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp: Qua xem xét nội dung vụ án xét thấy bà Nguyễn Thị T có mua căn nhà 27B đường P, Phường T, Quận 5 của bà Chiêm Thị E, do bà E chết và căn nhà bị giải tỏa theo quy hoạch nên cần giải quyết số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư đối với nhà đất trên, do đó căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà.

[1.3]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Hồng P cư trú tại số 683/16/3A đường H, Phường F, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.4]. Về thời hiệu khởi kiện vụ án: Do tranh chấp là liên quan đến quyền sở hữu, nên căn cứ vào Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là còn thời hiệu khởi kiện.

[2]. Về các yêu cầu của các đương sự:

[2.1]. Nhà đất tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ 27B đường P, Phường T, Quận 5 Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà E mua lại của ông Trần Cúc H vào năm 1970 (Giấy mua bán nhà ngày 24/3/1970). Đến năm 1972, bà E tự xây cất lại, cư trú ổn định và được Ủy ban nhân dân Phường T Quận 5 có xác nhận ngày 26/12/1992 là nhà thuộc diện mé sông, bà E tạm trú và mua giấy tay từ năm 1970.

Đến ngày 25/9/2013, Bà E bán lại cho bà T cũng bằng giấy tay và có sự chứng kiến của Luật sư. Đối với căn nhà trên các bên chỉ chuyển nhượng bằng giấy tay, vì không được công nhận về phần đất lấn sông nên theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 có văn bản phúc đáp số 1224/CNQ5LT ngày 25/3/2024 là Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 không có hồ sơ lưu đối với nhà đất nêu trên. Mặc dù vậy, về một phần đất và nhà vẫn được công nhận và chính quyền cho tồn tại nên đến khi có dự án xây dựng đoạn kênh Hàng Bàng từ đường Mai Xuân Thưởng đến kênh Vạn Tường (bao gồm nạo vét kênh xây dựng bờ kè và mảng xanh dọc hai bên bờ kênh) thì Ban bồi

thường - Ủy ban nhân dân Quận 5 vẫn mời ông Hồng P (là con nuôi của bà E được hưởng thừa kế) lên nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do đó, xét về chủ thể của hợp đồng mua bán nhà ngày 25/9/2013 là phù hợp quy định tại Điều 92 của Luật nhà ở năm 2005 và Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán nhà ngày 25/9/2013, giữa bà E và bà T là không phù hợp với quy định Khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điểm b Khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, vì hợp đồng phải có công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức trường hợp pháp luật có quy định khác. Đồng thời, bà T đã thanh toán số tiền mua nhà cho bà E như đã thỏa thuận (tháng 9/2013 trả số tiền 300.000.000đồng, tháng 10/2013 trả số tiền 1.000.000.000đồng và tháng 11/2013 trả số tiền 700.000.000đồng) và ở ổn định từ khi mua nhà cho đến nay, nên căn cứ Khoản 2 Điều 129 và Điều 668 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng vẫn có hiệu lực thực hiện như lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, xét thấy hợp đồng mua bán căn nhà trên vào ngày 25/9/2013 giữa bà E và bà T là có thật, do đó cần công nhận hợp đồng mua bán nhà này như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời cần xem xét đến quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đối với hợp đồng mua bán nhà trên.

[2.2]. Xét về yêu cầu được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do căn nhà trên bị giải tỏa do có dự án xây dựng đoạn kênh Hàng Bàng từ đường Mai Xuân Thưởng đến kênh Vạn Tường (bao gồm nạo vét kênh xây dựng bờ kè và mảng xanh dọc hai bên bờ kênh): Xét thấy, căn nhà trên bà E đã bán cho bà T và hai bên đã hoàn thành hợp đồng nên quyền sở hữu là thuộc về bà T. Đồng thời, theo bà T thì đây là tài sản chung của vợ chồng, nên căn nhà là thuộc sở hữu chung của vợ chồng bà T và ông Hồng Tr.

Mặt khác, theo công văn số 210/BBT ngày 05/3/2024 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng - Ủy ban nhân dân Quận 5 đã phúc đáp cho tòa án là ngày 19/4/2024 Ban bồi thường có Thông báo số 49/TB-BBT về việc gửi tiền bồi thường hỗ trợ nhà đất tại căn nhà trên cho ông Hồng P (người đang sử dụng đại diện thừa kế) vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc Nhà nước. Đồng thời, theo sự trình bày của nguyên đơn thì nguyên đơn có liên hệ với bị đơn để lên nhận số tiền này nhưng bị đơn cố tình trốn tránh, do đó buộc nguyên đơn đã khởi kiện ra tòa án. Điều này chứng minh rằng, ông Hồng P đã biết việc bà E đã bán nhà cho bà T nên đã từ chối việc lên nhận số tiền bồi thường tại Ban bồi thường - Ủy ban nhân dân Quận 5, nhưng vậy ông Hồng P không chịu hỗ trợ bà T nhằm để bà T có chỗ ở ổn định sau khi bị giải tỏa là không có tình người với nhau.

Vì vậy, xét thấy số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do căn nhà trên bị giải tỏa nên yêu cầu Ban bồi thường giải phóng mặt bằng - Ủy ban nhân dân Quận 5 giao cho vợ chồng bà T và ông Tr là phù hợp như lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

[2.4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị Quyết 326 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án: Nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí do tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 122, Điều 401 và Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 92; Điều 93 và Điều 94 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 48 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1. Công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 25/9/2013, giữa bà Chiêm Thị E với bà Nguyễn Thị T đối với nhà đất tọa lạc tại số 27B đường P, Phường T, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị T và ông Hồng Tr được quyền liên hệ với Ban bồi thường – Giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại địa chỉ số 27B đường P, Phường T, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án xây dựng đoạn kênh Hàng Bàng từ đường Mai Xuân Thưởng đến kênh Vạn Tường (bao gồm nạo vét kênh xây dựng bờ kè và mảng xanh dọc hai bên bờ kênh).

3. Về thi hành án: Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồng P phải chịu án phí là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự có mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại địa phương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Quận 6;
- Chi cục Thi hành án Quận 6;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, vp.

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

Nguyễn Hồng Nam