

Bản án số: 757/2024/DS-PT
Ngày: 29/8/2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng mua
bán 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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa
Bà Doãn Thị Kim Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm 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 Nguyễn Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 519/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 151/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3783/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11727/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Minh C**, sinh năm: 1940, địa chỉ: Số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Vũ Văn Đ**, sinh năm 1988, địa chỉ: Số X, đường N1, phường V, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2022). (có mặt)

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1922, địa chỉ: Số C, đường N2, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Trách nhiệm hữu hạn **Một thành viên Quận A**, địa chỉ: Số U, đường N3, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị N**, địa chỉ liên lạc: Số U, đường N3, phường N, Quận A, Thành phố

Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định về việc ủy quyền tham gia số 174/QĐ-DVCIQ1 ngày 18/8/2023). (Có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Minh C** - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C và trình bày của người đại diện của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị H có mua căn hộ số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty K theo Hợp đồng mua bán nhà trả góp số 177 NĐC/TG/HĐ-KDN.Q1 ngày 13/8/1996; giá căn hộ là 64.657.000 đồng, được trả góp trong thời hạn 10 năm, trả trước 30% ngay khi ký hợp đồng, 70% còn lại sẽ được thanh toán theo từng đợt và thời hạn hoàn thành đợt thanh toán cuối cùng là ngày 13/8/2005.

Sau đó, bà H đã bán căn hộ này cho ông C, việc mua bán được thể hiện thông qua Hợp đồng sang nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N ghi tháng 8/1996 (ngày để trống); đồng thời bà H đã uỷ quyền cho ông C được “toàn quyền sử dụng đứng tên căn hộ và chịu trách nhiệm thủ tục trả góp hàng năm cho công ty bán nhà” theo Giấy uỷ quyền ngày 19/8/1996 được Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận A xác nhận.

Sau khi mua căn hộ này, ông C đã hoàn thành việc thanh toán toàn bộ số tiền mua căn hộ còn lại theo Hợp đồng mua bán nhà trả góp số 177 NĐC/TG/HĐ-KDN.Q1 ngày 13/8/1996 cho Công ty K (Ủy ban nhân dân Quận A) theo các Phiếu thu sau: Phiếu thu ngày 19/8/1996: 19.397.100 đồng; Phiếu thu ngày 22/9/1997: 4.996.900 đồng; Phiếu thu ngày 06/8/1998: 6.000.000 đồng; Phiếu thu ngày 14/8/1999: 10.396.000 đồng; Phiếu thu ngày 12/5/2000: 15.168.360 đồng; Phiếu thu ngày 07/11/2000: 4.338.000 đồng.

Đồng thời, Công ty K (Ủy ban nhân dân Quận A) cũng xác nhận căn hộ Y đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán (theo Phiếu theo dõi thu tiền bán nhà trả góp và Thông báo số 218/TB-QLN ngày 28/09/2009). Sau khi mua căn hộ từ bà H, Công ty K (Ủy ban nhân dân Quận A) cũng đã bàn giao căn hộ cho ông C theo Biên bản bàn giao nhà số 110/BB.KDN ngày 19/08/1996. Ông C đã quản lý, sử dụng, sinh sống trên căn hộ này liên tục, ngay tình từ năm 1996 đến thời điểm hiện tại đã hơn 26 năm, không tranh chấp với bất kỳ ai, căn hộ cũng phù hợp với quy hoạch.

Sau khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ (đã trả hết vào ngày 07/11/2000), vào các ngày 29/5/2001 và 28/9/2009, Công ty K (Ủy ban nhân dân Quận A) có hướng dẫn thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho căn hộ số Y, theo đó đề nghị ông C liên lạc với bà H để phối hợp thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ này. Tuy nhiên, ông C đã nhiều lần liên hệ nhưng vẫn không gặp được bà H để yêu cầu bà H phải thực hiện đúng cam kết sang nhượng căn hộ cho ông C. Tới thời điểm hiện tại, mặc dù bản thân ông C đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với căn hộ nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận vì không nhận được sự hợp tác từ bà H. Ông C đã thực

hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán 100% giá trị hợp đồng nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự, hợp đồng nêu trên không vô hiệu.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông C đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng sang nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N tháng 8 năm 1996 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quận A có người đại diện trình bày:

Căn hộ số số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N, phường Đ, Quận A có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân Quận A giải quyết cho bà Nguyễn Thị H mua theo Biên bản thoả thuận số 301/BBGT ngày 08/08/1996 do thuộc đối tượng phải di dời chỉnh trang kênh N - T theo Quyết định 5787/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/08/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Ngày 13/8/1996, công ty K lập Hợp đồng số 177/NDC/TG/HD- KDN.Q1 để mua bán căn hộ trên cho bà H thời hạn trả góp là 10 năm.

Ngày 19/8/1996, bà H làm giấy Ủy quyền có xác nhận chữ ký tại Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận A về việc đồng ý ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C toàn quyền sử dụng, đứng tên căn số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N và chịu trách nhiệm thủ tục trả góp hàng năm cho Công ty bán nhà (kèm giấy sang nhượng căn hộ trên cho ông C, không ghi ngày chỉ có tháng 8 năm 1996).

Ngày 07/11/2000, ông C đã trả hết tiền mua nhà trả góp của căn hộ trên.

Ngày 16/9/2011, Ủy ban nhân dân Quận A có văn bản số 3357/Ủy ban nhân dân-DVCI gửi Ủy ban nhân dân Thành phố kiến nghị xét giải quyết chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên và giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất căn hộ số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N, phường Đ, Quận A cho ông Nguyễn Minh C.

Ngày 03/11/2011, Sở Xây dựng có văn bản số 8474/SXD-TTBCĐ gửi Ủy ban nhân dân Quận A về việc căn cứ Quyết định số 5787/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/8/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố về quy định chế độ quản lý và sử dụng đối với các chung cư phục vụ cho việc di dời các hộ dân cư sống trên và ven kênh N - T, theo đó có nêu: “..trong thời gian trả góp, người mua không được quyền cho thuê lại hoặc sang nhượng lại căn hộ cho người khác..”. Do đó, đề xuất của Ủy ban nhân dân Quận A là không phù hợp với Quyết định nêu trên.

Công ty TNHH MTV Quận A thông tin nguồn gốc, quá trình quản lý của căn hộ số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N, phường Đ, Quận A đến Toà án nhân dân Quận A để xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 443, Điều 444 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 17, Điều 32, Điều 33, Điều 36 Pháp lệnh nhà ở năm

1991; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng sang nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N, tháng 8 năm 1996 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị H.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Minh C được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 15/5/2024, ông Nguyễn Minh C nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo, nguyên đơn là ông Nguyễn Minh C có ông Vũ Văn Đ đại diện ủy quyền trình bày:

Bản án sơ thẩm đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C và không công bằng đối với ông C, cụ thể:

- Tại khoản 5 Điều 11 Quyết định 5787/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/08/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định: *“Trong thời gian trả góp, người mua không được quyền cho thuê là hoặc sang nhượng căn hộ cho người khác”*. Tuy nhiên sau đó, ngày 09/03/2001, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục ban hành Quyết định số 22/2001/QĐ-UB thay thế Quyết định 5787/QĐ-UB-QLĐT, theo đó tại Điều 10 quy định cho phép các trường hợp mua giấy tay được phép xin cấp giấy chứng nhận, cụ thể như sau: *“Các trường hợp mua bản bằng giấy tay từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực, nay người mua (người đang sử dụng nhà) xin cấp giấy chứng nhận được áp dụng như điều 8' bản qui định này. Người xin cấp giấy chứng nhận phải có tờ cam kết đóng lệ phí trước bạ và các nghĩa vụ tài chính theo qui định, được Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận chữ ký”*. Như vậy, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có chủ trương cho phép những hộ như ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ Y.

- Tại khoản 3.7 Điều 3 Hợp đồng mua bán nhà số 177 NĐC/TG/HĐ-KDN.Q1 ngày 13/6/1996 quy định: *“Bên mua trở thành sở hữu chủ hợp pháp căn hộ khi đã thanh toán đủ giá trị căn hộ được mua”*, và khoản 3 Điều 5 Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị quy định nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bao gồm *“Nhà ở nêu tại Khoản 1 điều này có một phần tiền góp của cá nhân, của tập thể theo thỏa thuận hoặc theo hợp đồng mua nhà trả góp nhưng chưa trả hết tiền”*. Trong trường hợp này, theo Nghị định số 60 năm 1994 thì nhà ở vẫn thuộc quyền sở hữu của Nhà nước nếu "hợp đồng

mua nhà trả góp chưa trả tiền hết". Tuy nhiên, năm 2000 ông C đã thay mặt bà H trả hết toàn bộ số tiền mua nhà trả góp. Kể từ ngày 07/11/2000 (ngày mà ông C thanh toán đầy đủ toàn bộ tiền mua căn hộ Y cho Công ty K) thì bà H đã trở thành chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ Y, lúc này căn hộ đã không còn thuộc sở hữu của Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Tại Điều 31, Điều 33 Pháp lệnh về nhà ở năm 1991 quy định việc mua bán nhà ở phải lập thành văn bản và được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Theo Pháp lệnh về nhà ở năm 1991 thì các bên không bắt buộc phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mới được phép giao dịch mua bán. Do đó, việc mua bán nhà ở giữa ông C và bà H chỉ vi phạm về hình thức là không được công chứng, chứng thực. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong trường hợp này ông C đã thay mặt bà H thanh toán 100% nghĩa vụ trả tiền, nên theo quy định thì giao dịch này mặc dù vi phạm về hình thức nhưng vẫn được pháp luật công nhận, bảo vệ.

- Bản thân ông C đã làm mọi cách để tìm bà H để hoàn thành thủ tục mua bán căn hộ nhưng không có kết quả (thể hiện qua việc đăng báo tìm kiếm bà Nguyễn Thị H 03 kỳ liên tiếp trên B vào năm 2004). Điều này thể hiện sự ngay thẳng của ông C trong việc mua bán căn hộ.

- Tại Điều 32 Pháp lệnh về nhà ở năm 1991 quy định: "Chỉ chủ sở hữu nhà ở mới có quyền bán nhà ở". Kể từ ngày 07/11/2000 thì bà H đã là chủ sở hữu hợp pháp căn hộ Y nên được toàn quyền định đoạt căn hộ Y (bởi ngày 07/11/2000 ông C thanh toán đầy đủ toàn bộ số tiền trả góp căn hộ cho Công ty K). Do đó, theo quy định tại Điều 31, 32, 33 Pháp lệnh về nhà ở năm 1991 thì bà H được toàn quyền định đoạt căn hộ số Y. Mặc dù bà H và ông C xác lập thực hiện mua bán căn hộ trước ngày 07/11/2000 nhưng về mặt ý chí bà H đã hoàn toàn tự nguyện bán căn hộ này cho ông C thể hiện tại Hợp đồng sang nhượng căn hộ Y tháng 08/1996 và Giấy uỷ quyền ngày 19/8/1996 được Ủy ban nhân dân phường Đ chứng thực. Ông C đã trực tiếp quản lý sử dụng liên tục gần 30 năm nay, không tranh chấp với ai, ông C đã thanh toán đầy đủ cho Công ty K và được bàn giao căn hộ từ Công ty K. Pháp luật hiện tại đều theo xu hướng công nhận các loại giao dịch này. Việc chấp nhận yêu cầu của ông C là phù hợp với "lẽ công bằng" được quy định tại Điều 6 của Bộ luật Dân sự năm 2015, phù hợp cả về mặt lý luận, lẫn thực tiễn trong việc áp dụng pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận A, chấp nhận toàn bộ yêu cầu hợp pháp của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng sang nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N tháng 08/1996 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quận A có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. 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 những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, trên cơ sở Bộ luật dân sự, xét thấy cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng với các quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đối với giao dịch dân sự vô hiệu về mặt hình thức trong vụ kiện nói trên, cần căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 để công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông C và bà H. Nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông C và bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Cấp sơ thẩm căn cứ bất động sản tọa lạc tại Quận A để thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo toàn bộ bản án của nguyên đơn, ông Nguyễn Minh C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối tượng, quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng sang nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N được lập tháng 8/1996 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị H.

[2.2] Về nguồn gốc phát sinh tranh chấp:

- Do bà H thuộc đối tượng phải di dời chính trang kênh N - T nên được Công ty K lập Hợp đồng mua bán số 177/NDC/TG/HD- KDN.Q1 ngày 13/8/1996 để bán căn hộ số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N cho bà H với thời hạn trả góp là 10 năm.

- Bà H làm giấy Ủy quyền có xác nhận chữ ký tại Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận A ngày 19/8/1996 về việc ủy quyền cho ông C toàn quyền sử dụng, đứng tên căn hộ số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N và chịu trách nhiệm thủ tục trả

góp hàng năm cho Công ty bán nhà (kèm giấy sang nhượng căn hộ trên cho ông C, ghi tháng 8/1996, không ghi ngày). Theo lời trình bày Công ty TNHH MTV Quận A thì Công ty K biết rõ về việc này và Công ty cũng đã xác nhận ngày 07/11/2000, ông C đã trả hết tiền mua nhà trả góp của căn hộ trên.

- Ông C làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

- Ngày 16/9/2011, Ủy ban nhân dân Quận A có Văn bản số 3357/UBND-DVCI gửi Ủy ban nhân dân Thành phố kiến nghị xét giải quyết chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên và giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất căn hộ Y trên cho ông C.

- Ngày 03/11/2011, Sở Xây dựng có văn bản số 8474/SXD-TTBCĐ gửi Ủy ban nhân dân Quận A về việc căn cứ Quyết định số 5787/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/8/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố có nêu: “..trong thời gian trả góp, người mua không được quyền cho thuê lại hoặc sang nhượng lại căn hộ cho người khác..” nên không đồng ý với đề xuất của Ủy ban nhân dân Quận A.

[2.3] Việc Cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông C, căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận, chưa được hoàn tất việc chuyển nhượng, giữa bà H và Công ty K chỉ mới ký hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với thời gian trả góp 10 năm, bà H chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà. Đến thời điểm ông C trả góp xong căn nhà vào năm 2000 thì bà H, ông C chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận cho căn nhà, bà H chưa làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan quản lý nhà đất, giữa hai bên cũng không tiếp hành giao kết lại hợp đồng mới. Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 5 Điều 11 Bản quy định kèm theo Quyết định số 5787/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/8/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về chế độ quản lý và sử dụng đối với chung cư phục vụ cho việc di dời các hộ dân cư sống trên và ven kênh N - T ghi nhận “Trong thời gian trả góp, người mua không được quyền cho thuê lại hoặc sang nhượng căn hộ cho người khác”, và căn cứ Điều 131, Điều 443, Điều 444 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 17, Điều 32, Điều 33, Điều 36 Pháp lệnh nhà ở năm 1991 cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông C không bảo đảm các quy định của pháp luật nên không có hiệu lực pháp luật là không chính xác, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Bởi:

- Trong quá trình giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán nhà trả góp, việc ủy quyền trả góp và giao toàn quyền sử dụng nhà này giữa người mua là bà H cho ông C được Công ty K biết và chấp nhận. Công ty không có bất cứ yêu cầu chấm dứt hợp đồng hoặc tuyên bố hợp đồng vô hiệu do người mua nhà trả góp vi phạm thỏa thuận hợp đồng hoặc vi phạm khoản 5 Điều 11 Bản quy định kèm theo Quyết định số 5787/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/8/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 5787/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/8/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố đã bị bãi bỏ theo Quyết định số 34/2018/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định này là quyết định cá biệt quy định về chế độ quản lý và sử dụng đối với các chung cư phục vụ cho việc di dời các hộ dân cư sống trên và ven kênh N-T, người sử dụng các căn hộ ở chúng

chủ phải chấp hành. Quyết định này không quy định các hành vi trái pháp luật, hành vi bị pháp luật nghiêm cấm.

[2.4] Xét nội dung Hợp đồng sang nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N:

“1/ Nguyên bà Nguyễn Thị H có nhà trên bờ kênh N Quận A nằm trong diện giải tỏa, được nhà nước bán trả góp căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N với trị giá là 64.657.000 đồng, trả trước 30% số còn lại sẽ trả góp theo hợp đồng mua nhà.

2/ Nay vì lý do bà H thiếu nợ ông C nên bà H bằng lòng sang nhượng cho ông C căn nhà Y lô B được toàn quyền sử dụng và chịu trách nhiệm trả góp 70% còn lại cho cơ quan bán nhà trong vòng 10 năm.

3/ Bên bà H bàn giao ngay căn nhà số Y, lầu B, lô B cho ông C khi nào cơ quan nhà nước mời đến nhận nhà. Trong hiện trạng đầy đủ theo biên bản bàn giao nhà và toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà trên. Đến khi nào bên bà H tháo dỡ toàn bộ căn nhà cũ trên kênh N Quận A thì số tiền nợ 29.797.000 đồng sẽ được ông C xóa nợ ngay thời điểm này.

4/ Bên bà H làm giấy ủy quyền cho bên B được toàn quyền sử dụng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A không được thay đổi ý kiến, khiếu nại hay tranh chấp bất cứ lý do nào. Bên bà H có trách nhiệm làm thủ tục cho toàn bộ các thành viên trong gia đình của ông C được cư trú hợp pháp tại căn hộ số Y, lầu B, lô B, chung cư A.

5/ Bà H có nhiệm vụ thông báo địa chỉ rõ ràng cho ông C để sau này làm thủ tục sang tên chủ quyền.

6/ Bà Nguyễn Thị H cam kết nếu không thực hiện đúng theo các điều khoản ghi trong hợp đồng này bà H sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật...”

Nội dung các bên thỏa thuận rõ bà H giao cho ông C được toàn quyền sử dụng và ủy quyền cho ông C tiếp tục trả góp theo hợp đồng. Việc ủy quyền trả góp và giao toàn quyền sử dụng nhà này được Công ty K biết và chấp nhận. Công ty không có bất cứ yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua nhà trả góp do người mua nhà vi phạm thỏa thuận hợp đồng hay yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa ông C và bà H là vô hiệu.

Theo xác nhận của Công ty TNHH Một thành viên Quận A, việc trả góp tiền mua nhà của bà H đã được ông C đại diện theo ủy quyền thực hiện xong ngày 07/11/2000. Nếu theo đúng thỏa thuận tại khoản 3.4 Điều 3 Hợp đồng mua bán nhà trả góp, Công ty K có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng thẩm quyền để xin cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên mua (bà H) nhưng từ ngày 07/11/2000 đến nay Công ty K không thực hiện việc này.

Mặt khác, do bà H không thông báo rõ ràng địa chỉ cho ông C cũng như ông C tìm kiếm, đăng báo tìm kiếm bà H không thành nên các bên không thể làm các thủ tục sang tên chủ quyền.

Nhận thấy ông C đã căn trừ số tiền 29.797.000 đồng bà H nợ ông C cho 30% giá trị nhà (19.397.000 đồng) bà H thanh toán cho Công ty K, tiếp tục thanh toán 70% còn lại thông qua việc đại diện cho bà H thực hiện việc trả góp với Công ty K. Ông C đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà theo thỏa thuận với bà H và đã nhận nhà, toàn quyền sử dụng từ năm 1996 cho đến nay.

[2.5] Căn cứ các quy định của pháp luật về điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 1995: *Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: (1) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; (2) Mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội; (3) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; (4) Hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật.*

Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự 2005: *(1). Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: (a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; (b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; (c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. (2). Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.*

Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự 2015: *(1). Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: (a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; (b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; (c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. (2). Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.*

Nhận thấy:

- Về nội dung, thỏa thuận của bà H và ông C tại Hợp đồng sang nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N được lập tháng 8/1996 đáp ứng đủ các điều kiện để một giao dịch dân sự có hiệu lực. Không bị tuyên bố hợp đồng là vô hiệu.

- Về hình thức: việc sang nhượng nhà chưa được các bên xác lập hợp đồng tại cơ quan công chứng theo quy định tại Điều 33 Pháp lệnh nhà ở 1991 về thủ tục mua bán nhà ở: “Hợp đồng mua bán nhà ở phải được cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực và phải làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan quản lý nhà đất cấp được ủy quyền.”

[2.6] Căn cứ quy định tại **khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. 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.”

Trong trường hợp này, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm và đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận Hợp đồng mua bán chuyển nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N được lập tháng 8/1996 giữa ông C và bà H.

[2.7] Căn cứ quy định tại **điểm đ, g khoản 1 Điều 148 Luật đất đai năm 2024** thì:

Hộ gia đình, cá nhân sở hữu nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có một trong các loại giấy tờ sau đây:

“đ) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp giao dịch trước ngày 01 tháng 7 năm 2006. Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết;

...

g) Một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác và đang không có tranh chấp.”

Với các loại giấy tờ: Hợp đồng mua bán số 177/NDC/TG/HD- KDN.Q1 ngày 13/8/1996, Hợp đồng sang nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N tháng 8/1996, nhà đất không có tranh chấp, ông Nguyễn Minh C được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là phù hợp với quy định trên của pháp luật.

[2.8] Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng sang nhượng căn nhà số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N, tháng 8 năm 1996 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị H. Ông C được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với căn nhà nói trên.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại án phí sơ thẩm. Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bà H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 150, Điều 177, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131 Bộ luật dân sự 1995; Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự 2005; Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ, g khoản 1 Điều 148 Luật đất đai năm 2024; Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Minh C:

Công nhận Hợp đồng sang nhượng căn hộ số Y, lầu B, lô B, chung cư A, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tháng 8 năm 1996 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Minh C được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với căn hộ nói trên. Ông Nguyễn Minh C có nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Minh C không phải chịu án phí sơ thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị H được miễn án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C được chấp nhận nên ông Nguyễn Minh C không phải chịu án phí.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận A;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận A;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Tài

2024DSPT37390



18.07.2024 11:11

