

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 278/2025/DSPT

Ngày: 28/03/2025

V/v “ Công nhận quyền sử dụng đất ở,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”

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: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Thu

2. Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Cao Hoàng Ngọc – 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 Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 03 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1088/DSPT ngày 12 tháng 12 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1098/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 755/2025/QĐPT-DS ngày 20/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2989/2025/QĐ-PT ngày 13/03/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trương Thị Ninh P**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: B L, phường P, Thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà **Trương Thị M**;

Địa chỉ: A N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Lê Thị T**;

Địa chỉ: B N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà **Phạm Nhật T1**, sinh năm 1965;

2. Ông **Trần Thành C**, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: 2 Bình Thuận, Phường B, Thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Hiện cùng cư ngụ tại: B P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn, bà **Phạm Nhựt T1**

(Phiên tòa có mặt: bà Lê Thị T, bà Phạm Nhựt T1; Phiên tòa vắng mặt: bà Trương Thị M, ông Trần Thành C)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/7/2016 và các lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 03/7/2014, ông Trần Thành C, bà Phạm Nhựt T1 có ký hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà với bà Trương Thị Ninh P nhà đất tại địa chỉ F Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.575.000.000 đồng, bên mua do bà Trương Thị Minh K, hai bên ký giấy tay không có công chứng, chứng thực.

Vào ngày 17/7/2014 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh bà P có ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc hứa mua bán căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Phạm Nhựt T1 và ông Trần Thành C là chủ sở hữu của nhà đất trên theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 2177/2004 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/7/2004 cho ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ú, cập nhật thay đổi ngày 16/9/2004 tại Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Thành C, bà Phạm Nhựt T1. Trị giá hợp đồng mua nhà đất là 2.575.000.000 đồng, ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã giao cho bà T1 ông C 2.300.000.000 đồng và giao nhiều lần tiền sau đó, đến nay tổng cộng nguyên đơn đã giao cho bà T1, ông C số tiền 2.497.810.000 đồng việc giao nhận tiền hai bên có ký giao nhận với nhau. Ngay khi giao tiền thì bị đơn cũng đã giao nhà đất tại số F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2014 đến nay. Số tiền còn lại là 77.190.000 đồng. Nhưng đến nay bà T1, ông C vẫn không thực hiện việc hoàn tất hồ sơ giấy tờ để chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà P.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T1, ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua bán căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà P, bà P sẽ thanh toán số tiền còn lại là 77.190.000 đồng cho bà T1, ông C. Nếu bà T1, ông C không thực hiện công chứng mua bán thì đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu của nguyên đơn

đối với quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở, và tài sản gắn liền với đất tại số F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà P tự nguyện mọi chi phí tố tụng xem xét thẩm định và các chi phí tiến hành thủ tục hợp thức hóa chủ quyền, cập nhật đăng bộ đối với lô đất trên.

Đối với số tiền 77.190.000 đồng còn lại, nguyên đơn bà P sẽ thanh toán cho bà T1, ông C ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Bị đơn bà Phạm Nhật T1 trình bày:* Ngày 17/7/2014 chúng tôi có ký hợp đồng đặt cọc với bà Trương Thị Ninh P về việc mua bán nhà đất tại số F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, hợp đồng có công chứng tại phòng C2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 2.575.000.000 đồng, đã thanh toán 2.300.000.000 đồng. Đây là số tiền chuyển nhượng nhà đất trên, tuy nhiên do nhà xây dựng sai giấy phép nên không thể hoàn công, dẫn đến không thể tiến hành công chứng chứng thực hợp đồng mua bán chuyển nhượng công chứng theo quy định nên hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất trên, theo ý chí thống nhất là chuyển nhượng mua bán nhà đất trên cho nguyên đơn. Để đảm bảo hợp đồng đặt cọc là hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất, bị đơn cũng đã làm hợp đồng ủy quyền cho nguyên đơn thay mặt bị đơn liên hệ các cơ quan chức năng để lập biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành (hoàn công), nộp các khoản thuế, lệ phí liên quan, cấp đổi và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau đó bên nguyên đơn được toàn quyền cho thuê, cho mượn (thanh lý hợp đồng cho thuê, cho mượn), bán (chuyển nhượng), tặng cho (hủy hợp đồng bán (chuyển nhượng), tặng cho) đối với căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho bên A (kể cả trước và sau xây dựng)... Thời hạn 01 năm, nhưng phía đại diện nguyên đơn không thực hiện được. Sau nhiều lần nhận tiền thì số tiền hiện nay bà và ông C xác nhận bà P còn thiếu là 77.190.000 đồng. Bà không yêu cầu tính lãi.

Nay do thời gian đặt cọc mua bán nhà đất đã lâu, nguyên đơn cũng không thể thực hiện thủ tục hoàn công để hoàn thiện giấy tờ pháp lý như đã cam kết theo ủy quyền để chuyển quyền sở hữu cho nguyên đơn, nên bà không đồng ý tiến hành thủ tục tiếp tục việc mua bán chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, nên bà tha thiết mong nguyên đơn hỗ trợ bà số tiền 400.000.000 đồng, bao gồm số tiền còn thiếu 77.190.000 đồng, thì bà và ông C sẽ tiến hành thủ tục ủy quyền và hoàn thiện các thủ tục khác để hoàn công và ký hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất trên cho nguyên đơn. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì bà không tiến hành các thủ tục tiếp theo.

- *Bị đơn ông Trần Thành C trình bày:* Tại văn bản ngày 02/10/2023 ông C thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn bà T1 và xin vắng mặt tại các phiên tòa

xét xử. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông đề nghị nguyên đơn bà Trương Thị Ninh P trả cho ông và bà T1 số tiền 400.000.000 đồng. Nếu bà P không thực hiện điều đó thì ông và bà T1, không làm thủ tục mua bán căn nhà tại số F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Thế V chồng của nguyên đơn bà Trương Thị Ninh P theo giấy công nhận kết hôn số 420KH quyền số 01 ngày 19/9/1984 tại Ủy ban nhân dân phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, Ông V xác nhận số tiền mà bà P bỏ ra để thanh toán cho ông C, bà T1 là 2.497.810.000 đồng, đây là tài sản riêng của bà P không liên quan đến ông, ông không có ý kiến hay tranh chấp gì đến việc đặt cọc và ký hợp đồng trên, ông đề nghị không đưa ông vào tham gia tố tụng.

- Căn cứ bản khai ngày 01/8/2017, bà Trương Thị M trình bày, bà xác nhận có thay mặt bà P nhiều lần giao tiền cho bà T1, ông C tạm ứng số tiền trên tổng số tiền còn thiếu, đây là số tiền riêng của bà P nên bà không có yêu cầu gì, hiện nay số tiền bà T1, ông C xác nhận còn nợ P là 77.190.000 đồng, bà đang sinh sống tại nhà F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng bà không liên quan, nên đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng.

Ông Cao T2, anh Cao Minh H đang sinh sống tại nhà F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng không liên quan nên đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1098/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ninh P.

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Trương Thị Ninh P đối với nhà đất tại số F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 2177/2004 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/7/2004 cho ông Huỳnh văn L, bà Nguyễn Thị Ú, cập nhật thay đổi ngày 16/9/2004 tại Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 53 (Bản đồ địa chính), diện tích đất ở 45,4m².

Bà Trương Thị Ninh P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và đăng bộ sang tên theo luật định.

Đối với quyền sở hữu nhà ở nguyên đơn chỉ được công nhận quyền sở hữu nhà ở khi tiến hành các thủ tục theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để được công nhận theo quy định của pháp luật.

1.2. Bà Trương Thị Ninh P có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn bà Phạm Nhựt T1, ông Trần Thành C số tiền 77.190.000 đồng.

Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Phạm Nhựt T1, ông Trần Thành C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trương Thị Ninh P chưa thực hiện việc thanh toán nêu trên thì hàng tháng bà Trương Thị Ninh P còn phải trả lãi cho bà Phạm Nhựt T1, ông Trần Thành C theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/6/2024, bị đơn bà Phạm Nhựt T1 nộp đơn kháng cáo đối với bản án. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn hỗ trợ thanh toán số tiền 400.000.000 đồng để bị đơn và nguyên đơn có thể hoàn tất thủ tục mua bán đối với nhà đất số F Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/6/2024, Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh có Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS đối với bản án trên theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo, bị đơn bà Phạm Nhựt T1 trình bày: Bà xác nhận đã nhận tổng số tiền của nguyên đơn về việc mua bán căn nhà trên là 2.497.810.000 đồng, so với giá chuyển nhượng là 2.575.000.000 đồng thì bên nguyên đơn còn thiếu lại 77.190.000 đồng. Việc các bên không ký hợp đồng công chứng mua bán nhà trước đây là do xây dựng nhà sai phép, chưa được hoàn công, về sau do vợ chồng bà thiếu tiền người khác nên nhà đất trên bị ngăn chặn do Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và vợ chồng bà yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ thêm tiền mua bán nhà phía nguyên đơn không đồng ý nên vợ chồng bà không đồng ý ký hợp đồng ủy quyền để nguyên đơn thực hiện thủ tục hoàn công cũng như ký các giấy tờ để các bên thực hiện tiếp các thủ tục về việc mua bán nhà đất trên. Nay bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn hỗ trợ thanh toán số tiền 400.000.000 đồng để các bên hoàn tất thủ tục mua bán đối với nhà đất số F Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện nguyên đơn, bà Lê Thị T trình bày: Đối với số tiền bà M đưa cho vợ chồng bị đơn, đây là tiền của nguyên đơn nhờ bà M đưa giúp cho vợ chồng bị đơn, không phải tiền của bà M. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền là

2.497.810.000 đồng, còn thiếu lại 77.190.000 đồng. Ngoài số tiền mua bán nhà đất đã thanh toán trên cho bị đơn, trong quá trình giải quyết tranh chấp vụ án, nguyên đơn đã đứng ra thay vợ chồng bị đơn thanh toán số tiền nợ của vợ chồng bị đơn đối với bà T3 là 400.000.000 đồng để hủy bỏ Quyết định khẩn cấp tạm thời đối với nhà đất F Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bị đơn vẫn không hợp tác thực hiện với nguyên đơn các thủ tục mua bán nhà đất trên. Nay nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện Kiểm Sát nhân dân quận Bình Thạnh và Đơn kháng cáo của đương sự nộp trong hạn luật định. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 28/06/2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn nộp đơn kháng cáo, kháng nghị: Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh xét xử sơ thẩm vào ngày 14/06/2024. Bị đơn, bà Phạm Nhứt T1 nộp đơn kháng cáo vào ngày 25/06/2024. Ngày 28/6/2024, Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh có Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS đối với bản án trên theo thủ tục phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo và kháng nghị còn trong thời hạn luật định là hợp lệ.

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

Tranh chấp giữa các bên trong vụ án là tranh chấp về Hợp đồng dân sự “Công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”

được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn và bất động sản tranh chấp tọa lạc tại quận B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận Bình Thạnh và kháng cáo của bị đơn, bà Phạm Nhựt T1 nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về người tham gia tố tụng và sự vắng mặt của các đương sự:

Bà Trương Thị M, ông Trần Thành C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng nghị: Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 28/06/2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

[3] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Nhựt T1, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, theo hướng buộc nguyên đơn hỗ trợ thanh toán cho bị đơn số tiền 400.000.000 đồng.

Xét, yêu cầu của nguyên đơn:

*Về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 03/7/2014:

Điều 129 BLDS 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật/văn bản 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 văn bản vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*

Xét Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 03/7/2014 mặc dù chưa được công chứng, chứng thực; có nhiều dấu vết tẩy xóa và ghi thêm nội dung; bên bán nhà chỉ có chữ ký của ông C, bên mua nhà không có chữ ký của bà P nhưng có chữ ký của bà M (em ruột bà P) nhưng sau đó ngày 17/07/2014 các bên đã ký tiếp hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc hứa mua bán căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại

địa chỉ F Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên không có tranh chấp về Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 03/7/2014 và hợp đồng đặt cọc ngày 17/07/2014; các bên thống nhất về giá trị chuyển nhượng là 2.575.000.000 đồng, về số tiền đã giao nhận bên bán đã nhận số tiền là 2.497.810.000 đồng ; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán được 97% giá trị nhà đất (hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán), còn thiếu lại số tiền là 77.190.000 đồng; bên chuyển nhượng đã bàn giao nhà đất và toàn bộ hồ sơ, giấy tờ nhà cho bên nhận chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng đã nhận nhà đất đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay... Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 BLDS năm 2015 công nhận hiệu lực của Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 03/7/2014 và hợp đồng đặt cọc ngày 17/07/2014 là có cơ sở và đúng pháp luật.

Theo Công văn số 1032/UBND-QLĐT của UBND quận B ngày 18/3/2024 thì: *Khi xây dựng nhà có giấy phép xây dựng và Bản vẽ giấy phép xây dựng số 1220/GPXD-UB ngày 26/11/2004; Quá trình xây dựng có vi phạm nhưng đã khắc phục hậu quả số 2265/QĐ-KPHQ ngày 18/6/2004 và Quyết định cưỡng chế số 2481/QĐ-CC ngày 01/7/2004 của UBND quận B. Tuy nhiên, hiện trạng phần diện tích nêu tại Quyết định 2265/QĐ-KPHQ ngày 18/6/2004 hiện nay có thay đổi so với thời điểm ban hành quyết nêu trên.*

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án có cơ sở xác định lý do các bên xác lập và thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất đến nay đã hơn 10 năm nhưng chưa tiến hành ký kết hợp đồng tại tổ chức công chứng và đăng bộ, sang tên là do nhà đất tranh chấp bị ngăn chặn giao dịch theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐ-BPKCTT ngày 30/11/2015 của TAND quận Bình Thạnh (bà T1, ông C là bị đơn trong một vụ án khác), đến ngày 12/9/2023 thì quyết định trên mới được hủy bỏ theo Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 33/2023/QĐ-BPKCTT của TAND quận Bình Thạnh và do phía bị đơn (bà T1, ông C) không có thiện chí hợp tác, không ký các thủ tục hỗ trợ để thực hiện hoàn công trình xây dựng và các thủ tục khác để các bên tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà đất.

Do đó, việc Bản án sơ thẩm tuyên “*Đối với quyền sở hữu nhà ở nguyên đơn chỉ được công nhận quyền sở hữu nhà ở khi tiến hành các thủ tục theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để được công nhận theo quy định của pháp luật*” là phù hợp và đảm bảo cho việc thi hành.

*Về việc tuyên chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Ninh P:

Xét thấy trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị Minh xác Đ toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng là của riêng nguyên đơn bà Trương Thị Ninh P,

không liên quan gì đến bà M, bà M chỉ ký tên giùm trên Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 03/7/2014, sau đó bà P đã trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc với ông C, bà T1 ngày 17/07/2014. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ninh P là có căn cứ.

*Về số tiền chuyển nhượng còn lại là 77.190.000 đồng:

Căn cứ vào hợp đồng thỏa thuận mua bán tài sản ngày 03/07/2014; Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 17/07/2014, căn cứ vào lời thừa nhận của ông C và bà T1 thể hiện giá trị chuyển nhượng nhà đất trên là 2.575.000.000 đồng, bên bán đã nhận số tiền là 2.497.810.000 đồng, còn lại số tiền theo thỏa thuận là 77.190.000 đồng. Tuy nhiên, Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố mà chỉ đề nghị nguyên đơn hỗ trợ số tiền 400.000.000 đồng do khó khăn về kinh tế nhưng nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Mặt khác, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự thể hiện việc chuyển nhượng kéo dài là do lỗi bị đơn, cụ thể là nhà đất tại số F Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị ngăn chặn bởi Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời và nguyên đơn đã thay bị đơn thanh toán khoản tiền 400.000.000 cho bà Võ Thị Thủy T3 (bà T1, ông C là bị đơn trong một vụ án khác, Tòa án tuyên xử T1, ông C có nghĩa vụ trả cho bà T3 số tiền 400.000.000 đồng) nhằm giúp phía bị đơn hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà đất trên. Sau đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ tăng thêm số tiền nhưng nguyên đơn không đồng ý nên vợ chồng bà T1, ông C không đồng ý ký hợp đồng ủy quyền để nguyên đơn thực hiện thủ tục hoàn công cũng như ký các giấy tờ để các bên thực hiện tiếp các thủ tục về việc mua bán nhà đất trên.

Bên cạnh đó, theo Điều 3 của hợp đồng thỏa thuận mua ngày 03/07/2014 thể hiện: “Số tiền còn lại là 275.000.000 đồng sau khi trừ đi các khoản thuế và lệ phí thì bên mua nhà trả cho bên bán nhà khi bên mua nhận được sổ mang tên của bên mua” và Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2014 tại Văn Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: *“Kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng này cho đến ngày 17 tháng 7 năm 2015 bên bà T1, ông C phải tiến hành ngay việc bán căn nhà và quyền sử dụng đất này cho bên bà P theo đúng các thủ tục được pháp luật quy định”*.

Từ các căn cứ và nhận định trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 77.190.000 đồng cho bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn về việc buộc bên nguyên đơn hỗ trợ thanh toán số tiền 400.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, kháng cáo của bị đơn bà Phạm Nhật T1 không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Nhựt T1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Nhựt T1, ông Trần Thành C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

H1 lại cho bà Trương Thị Ninh P số tiền tạm ứng án phí 41.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0008448 ngày 05 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phạm Nhựt T1 phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp. Bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 284 , khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 28/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Phạm Nhựt T1. Giữ nguyên bản án *dân sự sơ thẩm* số 1098/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ninh P.

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Trương Thị Ninh P đối với nhà đất tại số F Đ, Phường A, quận B, Tp . theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 2177/2004 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/7/2004 cho ông Huỳnh văn L, bà Nguyễn Thị Ú, cập nhật thay đổi ngày 16/9/2004 tại Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 53 (Bản đồ địa chính), diện tích đất ở 45,4 m².

Bà Trương Thị Ninh P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và đăng bộ sang tên theo luật định.

Đối với quyền sở hữu nhà ở nguyên đơn chỉ được công nhận quyền sở hữu nhà ở khi tiến hành các thủ tục theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để được công nhận theo quy định của pháp luật.

1.2. Bà Trương Thị Ninh P có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn bà Phạm Nhựt T1, ông Trần Thành C số tiền 77.190.000 đồng.

Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Phạm Nhựt T1, ông Trần Thành C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trương Thị Ninh P chưa thực hiện việc thanh toán nêu trên thì hàng tháng bà Trương Thị Ninh P còn phải trả lãi cho bà Phạm Nhựt T1, ông Trần Thành C theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Phạm Nhựt T1, ông Trần Thành C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

H1 lại cho bà Trương Thị Ninh P số tiền tạm ứng án phí 41.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0008448 ngày 05 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Nhựt T1 phải phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm bà T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0028771 ngày 16/07/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Cương