

Bản án số: 03/2023/DS-ST

Ngày: 04/01/2023

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bành Kim Phượng

*Các hội thẩm nhân dân:*

- Ông Nguyễn Tấn Quang
- Bà Phạm Thị Mai

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Trúc Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Ngọc Liên Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 27 tháng 12 năm 2022 đến ngày 04 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2014/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2014 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 453/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1931

Địa chỉ: 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Thái D, sinh năm 1963. Địa chỉ: 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 047214 ngày 18 tháng 11 năm 2013 tại Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh) *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Văn K – Văn phòng luật sư Thiên Ý thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh *(Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)*.

***- Bị đơn:*** Ông **Vũ B**, sinh năm 1964 *(Có đơn xin vắng mặt)*

Địa chỉ: 60/74 Đường A2, Phường X1, Quận Y1, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

**1/ Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh;** Trụ sở: 49 Đường A1, Phường X3, Quận Y1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh: ông Trương Trọng Thảo – Giám đốc (*Có đơn xin vắng mặt*).

2/ Bà **Vũ Thị Khánh T**, sinh năm 1948 (*Có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: 47/2 Đường A3, phường X4, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông **Dương Thái B1**, sinh năm 1954 (*Có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông **Đỗ Đức V**, sinh năm 1966 (*Có đơn xin vắng mặt*)

5/ Bà **Lê Thị Thanh T1**, sinh năm 1972 (*Có đơn xin vắng mặt*)

6/ Ông **Đỗ Đức Tấn T2**, sinh năm 1993 (*Có đơn xin vắng mặt*)

7/ Ông **Đỗ Đức Trung H1**, sinh năm 1995 (*Có đơn xin vắng mặt*)

8/ Bà **Đỗ Đức Ngọc T3**, sinh năm 1997 (*Có đơn xin vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: 79/83/16U Đường A4, Phường X5, quận Y3, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ông **Dương Thái D**, sinh năm 1963. Địa chỉ: 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (*Có mặt*).

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C do ông Dương Thái D là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Năm 2004, thông qua người giới thiệu, bà Nguyễn Thị Kim C có mua của ông Vũ B 02 căn phòng nhỏ tầng trệt và lầu 1 phía sau ngôi biệt thự 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 29/4/2004, hợp đồng chỉ có chữ ký của bà C, phía sau có chữ ký nhận của ông Vũ B: ngày 21/3/2004 đặt cọc 10 lượng vàng SJC, ông B có viết giấy biên nhận, nhận vàng đặt cọc của bà C để bán phần nhà trệt và lầu 1 trong căn nhà số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong Giấy đặt cọc có ghi việc mua bán nhà bàn tiếp trên cơ sở Hợp đồng mua bán nhà đã soạn giao cho bà C; ngày 02/4/2004 nhận thêm 50 lượng vàng SJC, ngày 21/4/2004 nhận thêm 5 lượng vàng SJC; ngày 29/4/2004 nhận thêm 4 lượng SJC, ngày 04/5/2004 nhận thêm 4 lượng SJC, tổng cộng đã nhận 73 lượng SJC.

Tình trạng nhà ghi nhận trong hợp đồng như sau: Phần nhà trên lầu 1 đã mua lại của nhà nước theo HĐMBNO số 013/HĐMBNO đã đóng hết tiền, đã trước bạ. Đang chờ chủ quyền hồng là sang tên ngày cho bên mua. Phần nhà tầng trệt đang làm thủ tục hóa giá đã nộp hồ sơ theo biên nhận số 000158/QLKDN-BN của Sở Nhà Đất; giá bán nhà: 90 lượng vàng SJC, giá bán nhà này là: Phần sang tên trên lầu 1, bên bán làm ngay khi có chủ quyền. Phần dưới nhà hiện đang đợi hóa giá. Bên bán giao nhà trống cho Bên mua sử dụng. Khi nào có báo giá, bên bán sẽ làm hoàn tất thủ tục mua nhà và sang tên cho bên mua mà không yêu cầu thêm bất cứ thù lao gì thêm.

Ngày 29/4/2004, ông B bàn giao cho bà C 2 căn hộ trên từ bà Vũ Thị Khánh T, kèm giấy tờ căn hộ lầu 1 là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0213/2004 theo Hợp đồng mua bán nhà số 011500/HĐ-MBN ngày 28/04/2004 giữa bà Vũ Thị Khánh T và ông Dương Thái B1; Biên nhận hồ sơ trước bạ tên sang cho ông Dương Thái B1. Lúc này Hợp đồng mua bán mới ghi là ngày 29/04/2004 (nhưng thực tế đã soạn trước khi nhận tiền đặt cọc ngày 21/03/2004) vì tin tưởng ông B nên bà C không để ý chữ ký bên người bán trong Hợp đồng thì ông B trả lời đã có năm chữ ký của ông cùng với chữ ký Giấy biên nhận cọc về việc ông đã nhận tổng cộng 73 lượng vàng SJC của bà C. Còn căn hộ tầng trệt ông B cam kết trong vòng 01 tháng sẽ hoàn thành hồ sơ, do thấy hồ sơ của căn hộ lầu 1 nhanh chóng nên bà C tin tưởng ông B. Tuy nhiên sau đó ông B nói chủ trương của thành phố có thay đổi nên phải đợi. Đến nay, bà C đã nhiều lần yêu cầu ông B trả lại số vàng đã giao để mua căn nhà tầng trệt là 40 lượng vàng SJC nhưng ông B luôn tìm cách né tránh và cố tình không lên Tòa làm việc. Thậm chí ông B còn phủ nhận chữ ký của mình trong giấy nhận vàng đã ký với bà C chứng tỏ ông B không có thiện chí mà trốn tránh, phủ nhận việc có mua bán với bà C.

Hiện căn nhà tầng trệt do ông Dương Thái D là con trai bà C đang ở và đóng tiền thuê nhà theo hợp đồng cho thuê nhà với công ty quản lý nhà, người đứng tên thuê trong hợp đồng là hộ ông Đỗ Đức V.

Nay bà C xác định yêu cầu khởi kiện, không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với căn nhà lầu 1 do đã sang tên cho ông Dương Thái B1. Bà C yêu cầu ông B trả lại 40 lượng vàng SJC quy đổi thành tiền, là số vàng bà mua căn nhà tầng trệt nhưng đến nay ông Vũ B không thực hiện việc chuyển nhượng sang tên.

Yêu cầu ông B trả ngay khi bản án quyết định của Tòa có hiệu lực pháp luật.

*Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ B trình bày:*

Ông tên Vũ B sinh năm 1964, ông không có quan hệ mua bán nhà, ông không có liên quan gì với bà C đối với nhà số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Tất cả giấy tờ phân ghi Vũ B không phải là ông, giấy do bà C cung cấp tại Tòa là ông không biết, không phải là chữ ký của ông. Việc cung cấp chứng cứ cho Tòa án ông không thể cung cấp vì từ năm 2004 đến nay lâu quá ông không lưu giữ chứng cứ nào. Việc bà C khởi kiện là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Theo bản tự khai, đơn xin vắng mặt và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Công ty TNHH một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố cung cấp thông tin liên quan đến nguồn gốc đối với phần diện tích tầng trệt + lầu 1 tại căn nhà số 226/28 Đường A, quận Tân Bình như sau:

Căn nhà 226/28 Đường A, quận Tân Bình có cấu trúc biệt thự, nguyên thuộc sở hữu của ông Nguyễn Cửu M và bà Trương Thị C1. Năm 1977, ông M và bà C1 vượt biên, nhà còn ông Lê Tài H2 sử dụng. Năm 1992, ông Lê Tài H2 xuất cảnh giao nhà cho nhà nước quản lý.

Ngày 08/10/1992, Sở Nhà đất ban hành Quyết định số 1408/QĐ.6 kiểm kê quản lý và giải quyết cho 5 hộ (13 nhân khẩu) được lưu cư tại căn nhà trên, gồm: hộ ông Trương Minh T3, hộ ông Trương Quang H2, hộ ông Trương Quang L, hộ bà Vũ Thị Khánh T và hộ bà Nguyễn Thị C2 (tức bà Lê Thị T4). Trong đó, 04 hộ đã lập thủ tục ký hợp đồng thuê và mua nhà, riêng hộ bà C2 chưa ký hợp đồng thuê và mua nhà dù Công ty đã nhiều lần gửi thư mời nhưng bà C2 không liên hệ.

Ngày 12/11/1998, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1647/QĐ-UB xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà trên, diện nhà vượt biên.

Ngày 04/4/1995, bà C2 chết, ông Đỗ Đức V (là con của bà Vũ Thị Khánh T, người được giải quyết lưu cư sử dụng một phần diện tích tại căn nhà trên) vào sử dụng phần diện tích của bà C2.

Ngày 02/2/2000, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 154/VP-ĐT chỉ đạo giải quyết nhà số 226/28 Đường A, quận Tân Bình với nội dung: "...Hiện nay thành phố không thực hiện chế độ cấp nhà ở hoặc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Trường hợp ông Đỗ Đức V có cùng hộ khẩu với bà Vũ Thị Khánh T, đã chiếm dụng phần diện tích nhà phụ 19,03 m của bà Nguyễn Thị C2 đã chết năm 1995 để ở; Sở Địa chính – Nhà đất kiểm tra, nếu đương sự thực sự khó khăn về nhà ở thì giải quyết cho thuê phần diện tích này và mua theo cơ chế giá thị trường...".

Ngày 28/5/2001, Công ty giải quyết cho ông Đỗ Đức V ký hợp đồng thuê nhà số 8070/QLKDN đối với phần diện tích 19,03m<sup>2</sup> tại căn nhà trên và ký lại hợp đồng số 0080/BT.TT vào ngày 30/1/2008. Ngày 07/4/2015, ông Đỗ Đức V có đơn đề nghị chuyển quyền thuê của ông V cho ông Dương Thái D. Theo ông D cung cấp, ngày 29/4/2004, ông V sang nhượng phần diện tích đang sử dụng tại căn nhà 226/28 Đường A, quận Tân Bình cho bà Nguyễn Kim C. Ngày 28/5/2015, bà Nguyễn Thị Kim C có giấy cam kết để ông Dương Thái D (con bà C) đứng tên lập thủ tục chuyển quyền thuê và đứng tên ký hợp đồng thuê nhà phần diện tích trên.

Ngày 06/5/2015, Công an Phường X, Quận Y xác nhận ông Đỗ Đức V có hộ khẩu thường trú tại căn nhà 226/28 Đường A, phường 1, quận Bình nhưng không thực tế cư trú từ năm 2003; ông Dương Thái D có hộ khẩu thường trú tại nhà trên và thực tế cư trú từ năm 2004 đến nay.

Ngày 16/06/2015, Công ty đã có Công văn số 1336/QLKDN-QLNƠ gửi Sở Xây dựng báo cáo xin ý kiến về việc giải quyết cho hộ ông Dương Thái D được ký hợp đồng thuê căn nhà số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y do nhận sang nhượng từ ông Đỗ Đức V. Ngày 28/07/2015, Sở Xây dựng có Công văn số

8173/SXD-QLN&CS báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xin ý kiến chỉ đạo. Công ty đang chờ vụ án giải quyết để xem xét việc ký hợp đồng thuê nhà với ông Dũng.

*Theo bản tự khai, đơn xin vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Thái Biên trình bày:*

Ông không được biết cụ thể hợp đồng mua bán giữa mẹ của ông là bà C và ông B như thế nào vì ông đang công tác tại Hà Nội. Khi mua bán xong, bà C gọi ông về để làm thủ tục sang tên, sau khi sang đúng quy định pháp luật thì ông tiếp tục ra Hà Nội công tác nên vụ việc ra sao ông không nắm rõ. Trong vụ án này ông không có ý kiến, yêu cầu gì, do bận công tác ở xa nên ông xin được vắng mặt suốt quá trình tòa giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Theo bản tự khai và đơn xin vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Khánh T trình bày:*

Sự việc liên quan đến căn hộ 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y lâu rồi bà không nhớ rõ. Vào khoảng năm 2001, bà có sang nhượng cho Lê Thị Ngọc B3 căn hộ 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y với giá khoảng 120.000.000 đồng. Tuy nhiên bà có thiếu tiền bà Bảo nên bà trả thêm số tiền khoảng 60.000.000 đồng. Bà đã bàn giao căn hộ trên kèm toàn bộ giấy tờ hợp đồng của công ty quản lý nhà thành phố cho bà Bảo. Sau đó vài năm bà nghe tin bà Bảo qua đời. Sự việc tranh chấp về sau bà không biết, không có liên quan.

Việc đã xảy ra lâu rồi nên bà chỉ nhớ được vậy. Hiện nay bà già rồi, đi lại bất tiện đề nghị tòa đừng mời bà nữa.

Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Theo bản tự khai, bản tường trình và xin vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức V trình bày:*

Khoảng năm 2002-2003 ông Vinh sang cho cô B3 (cô B3 quen biết mẹ của ông là bà Vũ Thị Khánh T) căn hộ tầng trệt một phần trong nhà số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh bằng giấy tay và hợp đồng thuê nhà của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị sang nhượng là 225.000.000 (Hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng, cô Bảo thanh toán thành nhiều lần, giấy tờ ông đã bàn giao đầy đủ cho cô B2, giấy sang nhượng cô B giữ, ông không còn giữ giấy tờ gì cả. Ông không biết họ tên của cô B là gì hay địa chỉ của cô B ở đâu, cô B là mẹ ruột ông Vũ B. Vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Vũ B ông không biết, không liên quan, vì vậy ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt.

*Theo bản tự khai, đơn xin vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1, ông Đỗ Đức Tấn T2, bà Đỗ Đức Ngọc T3, ông Đỗ Đức Trung H1 thống nhất trình bày:*

Các ông bà là một trong các thành viên theo danh sách hợp đồng thuê nhà số: 0080 ngày 30/01/2008 của Công ty kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh. Căn hộ thuê số: 226/28 (phụ) đường Đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Vũ B ông bà không biết, không liên quan, vì vậy ông bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật, cho nên nay tôi xin phép vắng mặt.

*Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Thái D trình bày:* Từ năm 2004 đến nay ông Dương Thái D thực tế cư trú, có hộ khẩu thường trú tại căn trệt dãy phía sau căn nhà 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y mà mẹ ông là bà C ký hợp đồng mua với ông B. Tuy nhiên, ông vào ở trong nhà giống như người thuê, mỗi tháng ông nộp tiền thuê nhà cho công ty quản lý nhà. Hợp đồng thuê nhà thì tên của ông Đỗ Đức V, ông Vinh đã làm văn bản để chuyển tên cho ông được quyền thuê nhưng hiện vẫn chờ giải quyết xong vụ án mới được ký hợp đồng với nhà nước.

Việc mua bán giữa bà C với ông B thì tự mẹ ông thương lượng với ông B và bị ông B lừa nên mới giao 73 lượng vàng cho ông B. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C ông không có ý kiến tranh chấp gì và yêu cầu Tòa chấp nhận yêu cầu của bà C.

***Tại phiên tòa hôm nay:***

*Ông Dương Thái D, đại diện bà C đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu ông B trả lại 40 lượng vàng SJC tương đương với số tiền 2.676.000.000 đồng (theo tỉ giá quy đổi tại thời điểm xét xử là 66.900.000 đồng/1 lượng vàng SJC) do ông B không thực hiện hoàn tất việc mua bán nhà cho bà C theo thỏa thuận. Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông không có yêu cầu tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết nhanh chóng dứt điểm vụ án vì bà C hiện đã quá già yếu.

Bị đơn có đơn xin vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh, bà Vũ Thị Khánh T, ông Dương Thái B2, ông Đỗ Đức V, bà Lê Thị Thanh T1, ông Đỗ Đức Tấn T2, bà Đỗ Đức Ngọc T3, ông Đỗ Đức Trung H1 có đơn xin vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phân tranh tụng tại phiên tòa đã đầy đủ, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

### **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 vào lời trình bày và tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

#### *[1] Về pháp luật về tố tụng:*

##### *[1.1] Về tư cách tố tụng và quan hệ tranh chấp:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì bà Nguyễn Thị Kim C có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với ông Vũ B có đối tượng tranh chấp là nhà tại quận Tân Bình nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật về thẩm quyền.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự: Bị đơn ông Vũ B, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh, bà Vũ Thị Khánh T, ông Dương Thái B2, ông Đỗ Đức V, bà Lê Thị Thanh T1, ông Đỗ Đức Tấn T2, bà Đỗ Đức Ngọc T3, ông Đỗ Đức Trung H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

#### *[2] Về pháp luật về nội dung:*

[2.1] Xét giao dịch dân sự giữa các bên được thực hiện trong thời điểm Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để xem xét giải quyết.

[2.2] Căn cứ trả lời của Công an Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/6/2016 thể hiện: ông Vũ B có nộp Đơn đề nghị cấp chứng minh nhân dân số 022649344 ( lý do bị mất CMND số 022649344) ngày 25/6/2004 và đề nghị điều chỉnh năm sinh từ năm 1957 thành năm 1964. Do đó, xác định ông Vũ B, CMND số 022649344 sinh năm 1957 đã điều chỉnh năm sinh thành 1964.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu ông B trả lại 40 lượng vàng SJC tương đương với số tiền 2.676.000.000 đồng (theo tỉ giá quy đổi tại thời điểm xét xử là 66.900.000 đồng/1 lượng vàng SJC) mà ông B đã nhận từ hợp đồng mua bán phần nhà lầu 1 và phần nhà tầng trệt của dãy nhà phía sau căn biệt thự số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y giữa bà C và ông B.

Căn cứ Quyết định số 1408/QĐ.6 ngày 08/10/1992 của Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 1647/QĐ-UB ngày 12/11/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công văn số 154/VP-ĐT ngày 02/2/2000 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các tài liệu, chứng cứ do Công ty

TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thể hiện: Căn nhà 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y có cấu trúc biệt thự, nguyên thuộc sở hữu của ông Nguyễn Cửu Minh và bà Trương Thị Cẩm. Năm 1977, ông Minh và bà Cẩm vượt biên, ông Lê Tài Hùng tiếp tục sử dụng đến năm 1992 thì xuất cảnh giao nhà cho nhà nước quản lý. Căn nhà đã được xác lập sở hữu Nhà nước vào năm 1998.

Phần nhà ở lầu 1 của dãy nhà phía sau căn biệt thự số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y do bà Vũ Thị Khánh T ký hợp đồng thuê với Nhà nước. Đến năm 2004, bà Tuyết được mua hóa giá nhà theo Nghị định 61, sau đó bán lại cho ông Dương Thái B1. Hiện ông Biên đang quản lý, sử dụng phần nhà ở lầu 1 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/4/2004 cập nhật biến động chủ sở hữu cho ông Dương Thái B1 ngày 08/6/2004.

Phần nhà tầng trệt của dãy nhà phía sau căn biệt thự số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y có diện tích 19,03m<sup>2</sup> do ông Đỗ Đức V ký hợp đồng thuê nhà số 8070/QLKDN và ký lại hợp đồng số 0080/BT.TT vào ngày 30/1/2008, ông Dũng đóng tiền thuê nhà mỗi tháng cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đỗ Đức V xác nhận nội dung ông Dũng là người trực tiếp ở căn nhà và nộp tiền thuê hàng tháng đồng thời ngày 07/4/2015 ông đã có ý kiến đề nghị cho ông D ký hợp đồng thuê với Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh thay cho hộ của ông Đỗ Đức V.

Căn cứ giấy biên nhận ngày 21/3/2004 thể hiện ông Vũ B có nhận số tiền cọc 10 lượng vàng SJC để bán phần nhà trong căn nhà 226/28 Đường A, quận Tân Bình cho bà Nguyễn Thị Kim C và việc mua bán sẽ được bán tiếp trên cơ sở hợp đồng mua nhà đã giao cho bác C; Căn cứ hợp đồng mua bán nhà giữa ông Vũ B và bà Nguyễn Thị Kim C thì ông B đồng ý bán cho bà C phần nhà lầu 1 và phần nhà tầng trệt của dãy nhà phía sau căn biệt thự số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y theo HĐMBN với SNĐ số 013/HĐMBN01 và HĐ thuê nhà số 8070/QLKDN. Tình trạng nhà: Phần nhà trên lầu 1 đã mua lại của nhà nước theo HĐMBN0 số 013/HĐMBN0 đã đóng hết tiền, đã trước bạ. Hợp đồng có ghi nội dung “Đang chờ chủ quyền hồng là sang tên ngay cho bên B; Phần nhà tầng trệt đang làm thủ tục hóa giá đã nộp hồ sơ theo biên nhận số 000158/QLKDN-BN của Sở Nhà Đất. Giá bán nhà: 90 lượng vàng SJC, giá bán nhà này là: Phần sang tên trên lầu 1, bên A làm ngay khi có chủ quyền. Phần dưới nhà hiện đang đợi hóa giá. Bên A giao nhà trống cho Bên B sử dụng. Khi nào có báo giá, bên A sẽ làm hoàn tất thủ tục mua nhà và sang tên cho bên B mà không yêu cầu thêm bất cứ thù lao gì thêm”; Căn cứ Kết luận giám định số 1002/C54B ngày 26/5/2017 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Tổng cục Cảnh sát thì chữ ký và chữ viết trên “giấy biên nhận” đề ngày 21/3/2004 so với chữ viết trên các tài liệu mẫu so sánh là cùng



một người viết ra; Như vậy, có đủ cơ sở để xác định giữa bà C và ông B có thỏa thuận về việc mua bán phần nhà lầu 1 và phần nhà tầng trệt của dãy nhà phía sau căn biệt thự số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y với giá 90 lượng vàng SJC, đã giao nhận 73 lượng vàng SJC. Tại thời điểm thỏa thuận về việc mua bán hai căn nhà trên thuộc sở hữu Nhà nước do bà T và ông V ký hợp đồng thuê với Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh nhưng các bên vẫn ký hợp đồng mua bán nhà là vi phạm quy định pháp luật.

Theo quy định tại Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hợp đồng mua bán nhà được công nhận khi có đủ 04 điều kiện sau: người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và hình thức của giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật. Giao dịch mua bán nhà giữa bà C và ông B đối với phần nhà lầu 1 và phần nhà tầng trệt của dãy nhà phía sau căn biệt thự số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật là vô hiệu. Do đó, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

Ông B đã nhận của bà C là 73 lượng vàng SJC, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà C chỉ yêu cầu ông B trả lại cho bà 40 lượng vàng SJC là có cơ sở và có lợi cho bị đơn. nên Hội đồng xét xử chấp nhận, ông B có trách nhiệm trả cho bà C 40 lượng vàng, tương đương với 2.676.000.000 đồng. (Theo giá niêm yết ngày 27/12/2022 của Công ty Vàng bạc - Đá quý Sài Gòn là 66.900.000 đồng/1 lượng vàng SJC).

[2.4] Thời hạn trả: Phía nguyên đơn yêu cầu ông B trả cho bà C 40 lượng vàng SJC quy ra tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch thực hiện đã lâu gây thiệt hại cho nguyên đơn nên yêu cầu trả ngay là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này.

[3] Nguồn gốc 02 căn nhà là phần căn nhà lầu 1 và phần căn nhà tầng trệt của dãy nhà phía sau căn biệt thự số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y tại thời điểm giao dịch mua bán thuộc sở hữu Nhà nước.

Hiện nay, căn lầu 1 đã được chuyển nhượng cho ông Dương Thái B1 và ông Biên đã được cấp giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/4/2004 cập nhật biến động chủ sở hữu cho ông Dương Thái B1 ngày 08/6/2004. Nguyên đơn thừa nhận thực hiện hoàn tất nghĩa vụ sang tên chuyển nhượng căn lầu 1 tương ứng số vàng mua bán 33 lượng vàng SJC vào ngày 08/6/2004. Nên không yêu cầu tòa án giải quyết đối với phần căn lầu 1. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông B trả 40 lượng vàng SJC là số vàng mua bán của căn tầng trệt thuộc dãy nhà phía sau.

Căn tầng trệt của dãy nhà phía sau thuộc sở hữu nhà nước do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh quản lý, ông Dũng thực tế sử dụng và trả tiền thuê nhà hàng tháng công ty. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý, giải quyết vụ án nhưng các bên không có yêu cầu hay tranh chấp gì liên quan đối với hai căn nhà này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Vũ B trả 33 lượng vàng SJC là số vàng mua bán của căn tầng trệt thuộc dãy nhà phía sau.

[4] Về ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh: Yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, chi phí định giá 1.500.000 đồng bà C đã tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại chi phí này cho nguyên đơn.

Chi phí giám định chữ ký, chữ viết 3.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị Kim C tạm ứng, do kết luận giám định đúng là chữ ký, chữ viết của ông B nên ông B phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Ông B có trách nhiệm trả lại cho bà C số tiền 3.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Do ông Vũ B phải trả 40 lượng vàng SIC, tương đương với số tiền 2.676.000.000 đồng cho nguyên đơn nên phải có nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 85.520.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim C tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Áp dụng các Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146, 443 Bộ luật Dân sự năm 1995.

- Áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung 2017;

- Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

## **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C:

1.1 Ông Vũ B có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim C 40 (Bốn mươi) lượng vàng SJC quy đổi theo tiền đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử là 2.676.000.000 (Hai tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu) đồng. (theo tỉ giá niêm yết ngày 27/12/2022 của Công ty Vàng bạc - Đá quý Sài Gòn là 66.900.000 đồng/1 lượng vàng SJC) từ giao dịch mua bán nhà thuộc căn biệt thự số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Vũ B.

Thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Vũ B trả 33 lượng vàng SJC là số vàng mua bán của căn tầng trệt thuộc dãy nhà phía sau căn biệt thự số 226/28 Đường A, Phường X, Quận Y.

Hậu quả của việc đình chỉ: Nguyên đơn không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Vũ B phải trả lại bà Nguyễn Thị Kim C chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 (Một triệu) đồng; chi phí định giá 1.500.000 (Một triệu năm trăm ngàn) đồng và chi phí giám định chữ ký, chữ viết 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ B phải chịu án phí sơ thẩm là 85.520.000 (Tám mươi lăm triệu năm trăm hai mươi ngàn) đồng.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.359.000 (Hai mươi một triệu ba trăm năm mươi chín ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 06415 ngày 18/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

5. 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 thoả 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

*(ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU)*

**Bành Kim Phụng**