

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN TÂN PHÚ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 500 /2022/DS – ST
Ngày: 30-12-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Quang Cảnh

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Trang

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Mai Thanh Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2021/TLST- DS ngày 22 tháng 03 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 891/2022/QDST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thư Thanh Hòa, sinh năm 1973

Bà Nguyễn Thị Thục Anh, sinh năm 1981

Thường trú: 20 Lê Thúc Hoạch, phường Phú Thọ Hòa Quận Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh; Tạm trú: Căn hộ B13.11 chung cư Kim Hồng - Fotuna, số 306 – 308 Vườn Lài, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Hứa Thị Kiều Oanh, sinh năm 1987; Thường trú: 03 tầng 2, nhà A tập thể nhạc việc Hà Nội, phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội.

(Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/01/2021 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – ông Nguyễn Thu Thanh Hòa và bà Nguyễn Thị Thục Anh trình bày:

Ngày 12/10/2010 bà Hứa Thị Kiều Oanh và vợ chồng ông có ký kết hợp đồng thỏa thuận mua bán căn hộ chung cư với nội dung: Bên A là bà Oanh đồng ý bán lại cho vợ chồng ông Hòa bà Anh là bên B căn hộ B13 tầng 11 tại chung cư Kim Hồng, số 306-308 Vườn Lài, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Tp.HCM với giá trị mua bán là 1.236.000.000 đồng. Bên B đã thanh toán cho bên A theo hình thức chuyển khoản số tiền 1.202.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 35.000.000 đồng sẽ được bên B thanh toán cho chủ dự án để nhận sổ hồng thay cho bên A. Sau đó bà Oanh đã bàn giao căn hộ và ông bà sinh sống ổn định từ tháng 12/2010 cho đến nay.

Do khi ký hợp đồng thỏa thuận mua bán thì toàn bộ khu chung cư trên chưa được cấp giấy chủ quyền nên vợ chồng ông bà và bà Oanh không thể thực hiện việc công chứng mua bán chuyển nhượng theo quy định. Đến năm 2012 việc cấp chủ quyền cho khu chung cư trên mới được thực hiện và khi căn hộ trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BH178005, số vào sổ cấp GCN: CH0099 do UBND quận Tân Phú cấp ngày 08/3/2012 vẫn mang tên bà Oanh. Mọi thủ tục đóng thuế và thực hiện cho việc cấp và nhận giấy chủ quyền đều do vợ chồng ông bà thực hiện. Sau khi có giấy chứng nhận thì vợ ông đã nhiều lần liên hệ với bà Oanh để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc tiến hành thủ tục mua bán sang tên đúng quy định thì bà Oanh né tránh không thực hiện.

Nay ông bà yêu cầu bà Oanh tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận mua bán căn hộ ngày 12/10/2010, yêu cầu bà Oanh thực hiện việc công chứng mua bán theo đúng quy định. Trong trường hợp bà Oanh không thực hiện thì ông bà có quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định pháp luật.

- Bị đơn – bà Hứa Thị Kiều Oanh đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Tòa án không lấy được lời khai cũng như không tiến hành hòa giải được. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Đương sự, Thư ký và Hội đồng xét xử đều tuân theo pháp luật tố tụng qui định tại Điều 68; Điều 93; Điều 220; Điều 236; Điều 237; Điều 239; Điều 241 và Điều 254 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên chưa thực hiện đúng về thời hạn đưa vụ án ra xét xử được quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Việt kiểm sát nhân dân quận Tân Phú kiến nghị khắc phục.

+ Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng thỏa thuận mua bán căn hộ chung cư ngày 12/10/2010, có chữ ký của các bên để thực hiện việc mua bán căn hộ B13 tầng 11 tại chung cư Kim Hồng, số 306-308 Vườn Lài, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Tp.HCM với giá trị mua bán là 1.236.000.000 đồng. Bên mua đã thanh toán cho bên bán theo hình thức chuyển khoản số tiền 1.202.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thỏa thuận và thanh toán xong thì bà Oanh đã bàn giao căn hộ cho vợ chồng ông Hòa sinh sống từ đó cho đến nay.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền cho bị đơn bằng hình thức chuyển khoản, bị đơn cũng đã bàn giao căn hộ cho nguyên đơn, nguyên đơn cũng đã nhận thay bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ năm 2012 như nội dung hợp đồng đã thỏa thuận. Như vậy, tại thời điểm xác lập các giao dịch này thì nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2005, Luật đất đai 2009 được sửa đổi bổ sung năm 2009 và Luật nhà ở năm 2005 nên có giá trị pháp lý và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Do đó đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục, sang tên nhà, đất cho phía nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của mình thì nguyên đơn có quyền liên hệ Cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng bộ sang tên theo đúng quy định pháp luật. Về án phí: tính theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

- Xét đơn khởi kiện ngày 31/01/2021 thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ, làm thủ tục công chứng sang tên cho nguyên đơn, trường hợp bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn có quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định. Hội đồng

xét xử xác định đây là Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Toà án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết là đúng qui định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Thư Thanh Hòa và bà Nguyễn Thị Thục Anh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Hòa bà Anh.

- Bị đơn bà Hứa Thị Kiều Oanh đã được Tòa án nhân dân quận Tân Phú tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập theo khoản 1, khoản 2 Điều 177; khoản 2 Điều 220; khoản 3 Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nhưng bà Oanh vắng mặt không lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân quận Tân Phú vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Oanh.

[2] Về yêu cầu của đương sự:

- Xét, ông Nguyễn Thư Thanh Hòa và bà Nguyễn Thị Thục Anh yêu cầu bà Hứa Thị Kiều Oanh tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận mua bán căn hộ ngày 12/10/2010, yêu cầu bà Oanh thực hiện việc công chứng mua bán theo đúng quy định. Trong trường hợp bà Oanh không thực hiện thì ông bà có quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định pháp luật:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng thỏa thuận mua bán căn hộ chung cư ngày 12/10/2010, có chữ ký của các bên để thực hiện việc mua bán căn hộ B13 tầng 11 tại chung cư Kim Hồng, số 306-308 Vườn Lài, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Tp.HCM với giá trị mua bán là 1.236.000.000 đồng. Bên mua đã thanh toán cho bên bán theo hình thức chuyển khoản số tiền 1.202.000.000 đồng, số tiền còn lại 35.000.000 đồng bên B sẽ có trách nhiệm thanh toán cho chủ đầu tư để nhận sổ hồng. Sau khi ký hợp đồng thỏa thuận và thanh toán xong thì bà Oanh đã bàn giao căn hộ cho vợ chồng ông Hòa sinh sống từ đó cho đến nay.

Nhận thấy, mục đích và nội dung của giao dịch mua bán của hai bên được xác lập dựa trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và được lập bằng văn bản, có chữ ký của hai bên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ

thanh toán tiền cho bị đơn bằng hình thức chuyển khoản, bị đơn cũng đã bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Hai bên cũng có thỏa thuận số tiền còn lại là 35.000.000 đồng nguyên đơn sẽ đóng thay bị đơn để nhận sổ hồng, tuy nhiên tại 02 phiếu thu ngày 05/11/2012 thể hiện số tiền nguyên đơn đóng cho chủ đầu tư để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào năm 2012 nhiều hơn số tiền mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng nguyên đơn vẫn tự nguyện đóng để nhận giấy chủ quyền.

Như vậy, tại thời điểm xác lập các giao dịch này thì nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2005, Luật đất đai 2009 được sửa đổi bổ sung năm 2009 và Luật nhà ở năm 2005 nên có giá trị pháp lý và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Vào thời điểm năm 2012 thì bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng lại không làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Hiện tại, cho đến giai đoạn hiện nay các bên có đủ điều kiện để thực hiện việc mua bán nhà, làm thủ tục sang tên theo quy định và không bị hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và bên mua không thuộc trường hợp không được mua theo quy định của Luật đất đai và Luật nhà ở.

Do bị đơn không thực hiện đúng cam kết nên đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn nhiều lần để làm rõ nội dung vụ án nhưng bị đơn vẫn vắng mặt, không có thiện chí thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng mà các bên đã giao kết. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất tranh chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 3 với diện tích sử dụng chung là 2950m²; nhà ở là căn hộ B13.11 chung cư Kim Hồng - Fortuna số 306-308 Vườn Lài, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Tp.HCM với diện tích sàn 86.2m² có kết cấu tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT. Căn hộ có 2 phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp và có 02 nhà vệ sinh. Nguyên đơn xác định diện tích và hiện trạng, kết cấu căn hộ không thay đổi từ lúc mua đến nay và phù hợp với nội dung giấy chứng nhận đã cấp. Từ năm 2010 đến nay căn hộ trên không xảy ra tranh chấp hay khiếu nại gì khác. Hội đồng xét xử xét thấy hiện trạng căn hộ phù hợp nội dung hai bên đã thỏa thuận, phù hợp với nội dung giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp cho bà Oanh.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục, sang tên nhà đất cho phía nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của mình thì nguyên đơn có quyền liên Cơ quan chứng năng để làm thủ tục đăng bộ sang tên theo đúng quy định pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng và tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật là 300.000 đồng. Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 450; Điều 451; Điều 452; Điều 453 và Điều 454 Bộ Luật Dân Sự năm 2005; Điều 4; Điều 10; Điều 90; Điều 91; Điều 92; Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 166, Điều 167; Điều 188 và Điều 191 Luật đất đai 2013; Điều 6; điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận Hợp đồng thỏa thuận mua bán căn hộ chung cư ngày 12/10/2010 giữa bà Hứa Thị Kiều Oanh với ông Nguyễn Thư Thanh Hòa và bà Nguyễn Thị Thục Anh.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, buộc bà Hứa Thị Kiều Oanh có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục pháp lý để sang tên chủ sở hữu là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 3, với diện tích sử dụng chung là 2950m²; nhà ở là căn hộ B13.11 chung cư Kim Hồng - Fortuna số 306-308 Vườn Lài, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Tp.HCM với diện tích sàn

86.2m² cho ông Nguyễn Thu Thanh Hòa và bà Nguyễn Thị Thục Anh (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00099 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 08/3/2012 cho chủ sở hữu là bà Hứa Thị Kiều Oanh).

Trong trường hợp bà Hứa Thị Kiều Oanh không phối hợp hỗ trợ làm các thủ tục pháp lý để sang tên nhà đất nêu trên thì ông Nguyễn Thu Thanh Hòa và bà Nguyễn Thị Thục Anh có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục kê khai, đăng ký theo quy định đối với nhà đất nói trên.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (hai triệu) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hứa Thị Kiều Oanh phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

- Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng cho ông Nguyễn Thu Thanh Hòa và bà Nguyễn Thị Thục Anh theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0071858 ngày 22/03/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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 qui định tại các Điều 6; 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q. Tân Phú;
- Chi cục THADS Q. Tân Phú;
- Lưu VP, hồ sơ (Thanh Hằng)/.

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

Nguyễn Thị Thanh Hương

