TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **363**/2019/DS-ST
Ngày: 06-9-2019
V/v tranh chấp hợp đồng xây dựng và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tiêu Kim Thuận;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Cúc.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa: bà Mạnh Thị Tú Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH xây dựng Đ

Địa chỉ: 51 Nguyễn Chí Thanh, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn U, sinh năm 1980

Địa chỉ: 343/5H Tô Hiến Thành, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo giấy ủy quyền ngày 28/02/2018 của Công ty TNHH xây dựng Đ)

- Bị đơn: Bà Võ Thùy T, sinh năm 1994

Địa chỉ: 389/4 Trần Bình Trọng, Phường 1, Quận 10 Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1980

Địa chỉ: 19 tổ 22 Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội

(Theo giấy ủy quyền ngày 21/3/2019 tại Văn phòng công chứng Quận 10 số công chứng 03845, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn H, sinh năm 1953

Địa chỉ: 49/9 Hoàng Dư Khương, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1994

Địa chỉ: 35 Trần Thiện Chánh, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo Giấy ủy quyền ngày 05/6/2018 số công chứng 020172, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hải: Bà Phùng Thị H

Luật sư Văn phòng luật sư Chợ Lớn.

(các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/02/2018 của nguyên đơn và tại bản tự khai của đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ông Đỗ Văn U trình bày như sau:

Ngày 06/02/2017, Công ty TNHH xây dựng Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) có ký với Bà Võ Thùy T hợp đồng thi công nhà ở tại địa chỉ số 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung hợp đồng Công ty Đ thực hiện phần thi công xây dựng sửa chữa căn nhà trên theo Giấp phép sửa chữa, cải tạo nhà ở số 73/GPSC-UBND ngày 24/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị hợp đồng là 2.350.000.000 (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu) đồng và thời gian thi công là 03 tháng. Ngay sau khi ký hợp đồng thì bà T đã thanh toán đợt 1 là 307.000.000 (ba trăm lẻ bảy triệu) đồng. Ngày 15/8/2017, hai bên tiến hành ký biên bản nghiệm thu bàn giao công trình xây dựng nhưng bà T lại chưa thanh toán tiền xây dựng còn lại là 2.043.000.000 (hai tỷ không trăm bốn mươi ba triệu) đồng. Ngày 16/8/2017 và ngày 06/9/2017 Công ty Đ có giấy đề nghị thanh toán gửi cho bà T nhưng đến nay bà T vẫn không trả và không có nêu lên bất kỳ lý do vì sao không hoàn trả tiền xây dựng còn thiếu.

Ngày 15/3/2018, Công ty Đ có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định" không được chuyển nhượng, tặng cho, thay đổi hiện trạng, cho thuê, cho mượn đối với tài sản đanh tranh chấp là căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/3/2018, Tòa án nhân dân Quận 10 ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-KCTT quy định tại Điều 127 Bộ luật Tố tụng dân sự Cấm Bà Võ Thùy T thực hiện hành vi chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thay đổi hiện trạng đối với căn nhà tại địa chỉ số 550 đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T đã thanh toán tiếp cho Đại Dũng được 1.043.000.000 (một tỷ không trăm bốn mươi ba triệu) đồng nên ngày 03/9/2019 Công ty Đ có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị bà T thanh toán số tiền xây dựng còn thiếu là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Bị đơn Bà Võ Thùy T có ông Nguyễn Hữu Đ là đại diện theo ủy quyền tại các buổi hòa giải trình bày:

Bà T có ký hợp đồng thi công xây dựng căn nhà 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Đ và đã thanh toán được 307.000.000

(ba trăm lẻ bảy triệu) đồng. Tuy nhiên, đối với số tiền còn thiếu là 2.043.000.000 (hai tỷ không trăm bốn mươi ba triệu) đồng bà T không đồng ý trả vì bà cảm thấy chất lượng và giá thành của vật tư xây dựng không đúng và do vật tư này nguyên đơn Công ty Đ thi công nên bà không yêu cầu giám định.

Quá trình giải quyết vụ án bà T nhận thấy việc bà ký hợp đồng xây dựng với Công ty Đ là tự nguyện nên bà đồng ý trả lại tiền xây dựng theo hợp đồng nhưng chỉ đồng ý thanh toán thêm 1.043.000.000 (một tỷ không trăm bốn mươi ba triệu) đồng vì Công ty Đ cũng không chứng minh được chất lượng vật tư đưa vào công trình.

Ngày 04/6/2019, bà T có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H thanh toán cho bà T số tiền 2.043.000.000 (hai tỷ không trăm bốn mươi ba triệu) đồng vì hiện nay toàn bộ giá trị xây dựng trong căn nhà này ông Hải là người thụ hưởng. Tuy nhiên nhận thấy việc yêu cầu là không có cơ sở nên ngày 03/9/2019 bà T có đơn rút yêu cầu phản tố nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H có người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Anh V tại bản tự khai trình bày như sau: Ngày 05/10/2017 ông Hải và bà T có ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà 550 đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng công chứng số 017526/HĐGD, quyển số 10/2017/HĐGD-CCBN tại Văn phòng công chứng Bến Nghé. Ngày 07/02/2018 theo biên bản làm việc tại Cơ quan cảnh sát điều tra công an Thành phố Hồ Chí Minh thì bà T có nghĩa vụ giao nhà cho ông Hải và ông Hải có trách nhiệm trả số tiền mua bán nhà còn lại là 2.080.000.000 (hai tỷ không trăm tám mươi triệu) đồng. Hiện nay căn nhà ông Hải đang là người quản lý sử dụng nhưng do căn nhà có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng số 269/QĐ-XPVPHC ngày 27/3/2017 của Thanh tra sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh nên vẫn chưa cập nhật biến động theo quy định pháp luật.

Ngày 29/5/2018, ông Hải có đơn đề nghị yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-BPKCTT ngày 16/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận 10 vì căn nhà này không còn thuộc quyền sở hữu của bà T theo quy định pháp luật.

Ngày 25/12/2018, ông Hải có đơn yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông và bà T cũng như Bà Võ Thùy T thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng hỗ trợ, hợp tác để ông Hải có thể hoàn tất thủ tục đăng bộ đứng tên trên giấy chứng nhận, trường hợp bà T không thực hiện nghĩa vụ thì ông Hải được phép liên hệ cơ quan nhà nước để hoàn tất thủ tục trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hải luật sư Phùng Thị Hòa trình bày: ông Hải và bà T có ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng công chứng số 017526/HĐGD, quyển số 10/2017/HĐGD-CCBN tại Văn phòng công chứng Bến Nghé. Ngày 07/02/2017 bà T đã bàn giao toàn bộ căn nhà trên cho ông Hải và nhận đủ tiền bán nhà. Tuy nhiên, do bà T xây dựng một phần nhà bị sai phép nên có quyết định xử phạt hành chính nhưng bà T chưa thực hiện nên ông Hải vẫn chưa thể cập nhật chủ quyền căn nhà theo quy định. Nay ông Hải yêu cầu độc lập yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ của người bán nhà hoặc ông Hải tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề

nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hải căn cứ theo quy định Luật nhà ở và các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng hai bên ký kết. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-KCTT ngày 16/3/2018 đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ quyết định trên vì căn nhà không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T nữa.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chậm đưa vụ án ra xét xử nên đã vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật, có nộp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như được tham gia tranh tụng tại phiên tòa hôm nay. Tại phiên tòa hôm nay do các bên đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự là đúng theo quy định.

Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền xây dựng còn thiếu, nhận thấy Hợp đồng thi công và biên bản nghiệm thu công trình do các bên tự nguyện xác lập nên có căn cứ xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bị đơn rút yêu cầu phản tố nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ theo quy định. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hải yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà T là đúng quy định, buộc bà T thực hiện nghĩa vụ của người bán nhà và căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký tại Văn phòng công chứng Bến Nghé là đúng theo quy định nên xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Hải. Đối với yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-KCTT ngày 16/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận 10 thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bỏ theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Công ty Đ và Bà Võ Thùy T có ký kết hợp đồng thi công. Do bà T không thanh toán tiền thi công theo hợp đồng nên Công ty Đ yêu cầu tranh chấp đòi số tiền còn thiếu; bà T và ông Hải ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và do bà T chưa thực hiện nghĩa vụ bên bán nên có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là ‘Tranh chấp hợp đồng thi công xây

dựng và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở' theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: do bị đơn Bà Võ Thùy T đang cư trú tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0309414013 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH xây dựng Đ; Giấy ủy quyền ngày 28/02/2018 của Công ty TNHH xây dựng Đ là hợp lệ nên Ông Đỗ Văn U có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

[3.2] Xét giấy ủy quyền ngày 21/3/2019 tại Văn phòng công chứng Quận 10 số công chứng 03845, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD của Bà Võ Thùy T là hợp lệ nên ông Nguyễn Hữu Đ có đủ tư cách đại diện cho bị đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

[3.3] Xét Giấy ủy quyền ngày 05/6/2018 số công chứng 020172, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ của ông Lê Văn H là hợp lệ nên Ông Nguyễn Anh V có đủ tư cách đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng tại Tòa án.

[3.4] Căn cứ văn bản thỏa thuận về tài sản riêng của vợ chồng ngày 08/5/2019 được công chứng số 002346, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đức và bản tự khai ngày 17/01/2019 của bà Nguyễn Thanh Huyền đều xác nhận căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng cảu ông Hải nên Hội đồng xét xử nhận thấy không cần đưa bà Huyền vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3.5] Xét đơn xin xét xử vắng mặt của đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ông Đỗ Văn U; Xét đơn xin xét xử vắng mặt của đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ; Xét đơn xin xét xử vắng mặt của đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Anh V; Xét đơn xin xét xử vắng mặt của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cảu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan luật sư Bà Phùng Thị H là hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Về hình thức và nội dung hợp đồng thi công ngày 06/02/2017 Hội đồng xét xử nhận thấy: Công ty Đ và bà T tự nguyện thỏa thuận các nội dung và điều khoản trong hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự. Nội dung và hình thức của hợp đồng đảm bảo theo đúng Điều 398 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng thi công ngày 06/02/2017 có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[4.2] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền thi công xây dựng còn thiếu 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Như phân tích tại phần [4.1] Hợp đồng thi công làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Căn cứ vào các tài liệu cũng như quá trình giải quyết vụ án bà T cho rằng việc không thanh toán tiền xây dựng còn thiếu là do nguyên đơn vi phạm Điều 2 của Hợp đồng thi công nên toàn bộ vật tư công trình không đúng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng yêu cầu. Tuy nhiên, căn cứ biên bản nghiệm thu bàn giao công trình xây dựng ngày 15/8/2017 bà T ký xác nhận với nội dung chủ đầu tư nhận bàn giao công trình xây dựng của đơn vị thi công xây dựng theo đúng hợp đồng thi công và công trình đạt yêu cầu để đưa vào sử dụng các bên đồng ý bàn giao và nhận bàn giao. Quá trình giải quyết vụ án bà T cũng không yêu cầu xem xét giám định chất lượng công trình do vật tư là của nguyên đơn cung cấp. Căn cứ Điều 44 Khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng của Nghị định 37/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 04 năm 2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng thì bà T không có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc nguyên đơn thực hiện không đúng hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký. Từ những phân tích trên có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán số tiền xây dựng còn thiếu theo Hợp đồng thi công ngày 06/02/2017.

[5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hải thanh toán số tiền xây dựng là 2.043.000.000 (hai tỷ không trăm bốn mươi ba triệu) đồng nhưng bị đơn đã có đơn rút yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định pháp luật.

[6] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hải yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017526/HĐGD, quyển số 10/2017/HĐGD-CCBN ngày 05/10/2017 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé giữa bà T và ông Hải là có hiệu lực buộc bà T thực hiện nghĩa vụ của người bán nhà hoặc ông Hải tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6.1] Xét bên bán Bà Võ Thùy T là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1635/04 được Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 06/9/2004 và được cập nhật biến động qua tên bà T ngày 29/11/2016 nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở bà T có đủ điều kiện để chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình theo quy định pháp luật. Xét bên mua ông Nguyễn Văn Hải thỏa đủ điều kiện tại khoản 1 Điều 7 Luật nhà ở nên thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Do các bên đều đảm bảo đủ điều kiện mua bán theo quy định pháp luật nên tại thời điểm Văn phòng công chứng Bến Nghé công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017526/HĐGD, quyển số 10/2017/HĐGD-CCBN ngày 05/10/2017 giữa bên bán Bà Võ Thùy T và bên mua ông Nguyễn Văn Hải là có căn cứ. Do đó, hợp đồng trên là hợp pháp nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên.

[6.2] Căn cứ Điều 12 Luật nhà ở quy định thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là '*kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở...'* Căn cứ các ủy nhiệm chi, giấy nộp tiền của ông Hải cho bà T cũng như biên bản giao nhận ngày 07/02/2018 ký giữa ông Hải và bà T xác nhận *'kể từ khi ký biên bản này, tất cả mọi quyền lợi và nghĩa vụ của các bên chấm dứt. Hai bên cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện gì với nhau'*.

Tại bản tự khai của đại diện ủy quyền ông Hải và hợp đồng thuê nhà ngày 16/4/2018 ký giữa ông Hải và bên thuê đối với căn nhà trên có cơ sở xác định ông Hải đang là người quản lý và sử dụng căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.3] Căn cứ Điều 4 hợp đồng chuyển nhượng có quy định bà T hỗ trợ, cung cấp giấy tờ, hoàn tất nghĩa vụ thuế để ông Hải hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Căn cứ bên bản giao nhận ngày 07/02/2018 bà T đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu và bản chính các giấy tờ có liên quan đến căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hải. Tuy nhiên, do căn nhà có quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà T về việc xây sai phép nên ông Hải chưa thể tiến hành thủ tục sang tên chủ quyền căn nhà qua ông Hải. Căn cứ Quyết định 4614/QĐ-CC ngày 30/5/2017 của Ủy ban nhân dân Quận 10 về việc cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với bà T tại căn nhà 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và khoản 11 Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 về Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở cũng như phân tích tại phần [6.1], [6.2] và ông Hải đang là người quản lý, sử dụng căn nhà trên. Do đó, có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hải về công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017526/HĐGD, quyển số 10/2017/HĐGD-CCBN ngày 05/10/2017 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé, ông Hải tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến căn nhà số 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại 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 và lệ phí Tòa án.

[7.2] Do bị đơn rút yêu cầu phản tố nên bị đơn không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 3 Điều 18 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 và lệ phí Tòa án.

[7.3] Xác định yêu cầu độc lập của ông Hải - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 6 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 123, Điều 124, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, 118, 121 Luật Nhà ở;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 18; khoản 2, 6 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Buộc Bà Võ Thùy T có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH xây dựng Đ số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng theo hợp đồng thi công ngày 06/02/2017.

[2] Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu ông Lê Văn H có nghĩa vụ trả cho Bà Võ Thùy T số tiền 2.043.000.000 (hai tỷ không trăm bốn mươi ba triệu) đồng theo hợp đồng thi công ngày 06/02/2017.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H về công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017526/HĐGD, quyển số 10/2017/HĐGD-CCBN ngày 05/10/2017 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé. Ông Hải tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật đối với căn nhà 550 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thùy T phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng. Công ty TNHH xây dựng Đ không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Công ty TNHH xây dựng Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.430.000 (ba mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0040400 ngày 07/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả lại cho Bà Võ Thùy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.430.000 (ba mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017428 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Võ Thùy T phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Ông Hải không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông Hải số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016795 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn