

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 3998/2024/DS-ST

Ngày: 27/8/2024

V/v tranh chấp chuyển nhượng
hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Hiền Lũy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Thanh Tâm

2. Bà Đinh Thị Diễm Kiều

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phượng - Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Hoa - Thư ký Tòa án thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 670/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5540/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 6517/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Ngọc B, sinh năm 1985

Địa chỉ: Căn hộ C, tầng A, chung cư D R, đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Châu Ngọc T, sinh năm 1980

Địa chỉ: Thôn C xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH X

Trụ sở: số C đường L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc D, chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: số B đường H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 7 năm 2022 và lời trình bày của nguyên đơn ông Trương Ngọc B:

Ngày 03/8/2018 ông và ông Châu Ngọc T đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số C (tầng A) tòa nhà chung cư D (D), Đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là căn hộ S). Sau khi thống nhất nội dung chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C ngày 03/8/2018, số công chứng 19972 với nội dung ông T đồng ý chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số C2-12-08 cho ông với giá 1.670.000.000 đồng, ông đặt cọc cho ông T số tiền 1.600.000.000 đồng. Hợp đồng quy định về đối tượng, phương thức, thời hạn thanh toán, thời hạn tiến hành mua bán, chuyển nhượng và trách nhiệm nếu vi phạm hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19973 với nội dung ông T ủy quyền cho ông thay mặt tiếp tục thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ phát sinh đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010 ngày 26/11/2010 (kèm các phụ lục); Văn bản chuyển nhượng hợp đồng số công chứng 020897 ngày 11/9/2014 và ông được toàn quyền quản lý, sở hữu căn hộ. Sau khi ký các hợp đồng, ngày 04/8/2018 ông thanh toán tiền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông T và ông T bàn giao căn hộ cho ông quản lý, sử dụng. Tuy nhiên sau nhiều lần ông yêu cầu nhưng ông T không ký văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì ông phát hiện ông T đã thế chấp giấy tờ mua bán căn hộ để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là ngân hàng B1) từ năm 2015 mà không thông báo cho ông biết. Ông T có cam kết sẽ sớm thực hiện nghĩa vụ với ngân hàng để hoàn tất việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ. Do ông T không thanh toán dứt điểm khoản nợ cho ngân hàng để giải chấp tài sản nên chủ đầu tư không đồng ý ký xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông. Vì vậy ngày 31/5/2024 ông đã hỗ trợ ông T thanh toán khoản tiền vay còn nợ để ngân hàng giải chấp tài sản. Ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng đặt cọc số công chứng 19972 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19973 ngày 03/8/2018 có hiệu lực; Công nhận ông được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010 ngày 26/11/2010 của Công ty X.

Bị đơn ông Châu Ngọc T trình bày:

Căn hộ C2-12-08 thuộc dự án của chủ đầu tư Công ty TNHH X (gọi tắt là công ty X). Ngày 26/11/2010 công ty X ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010 bán căn hộ cho ông Phạm Trọng Q. Ngày 02/9/2014 ông Q ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho ông và ngày 11/9/2014 ông Q cùng vợ là bà Trần Thị Phước N ký Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 020897 tại Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông. Ngày 24/9/2014 Công ty X xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ C2-12-08 giữa ông Q và ông theo Văn bản số 05/XNCN-2014. Ngày 03/8/2018 ông đồng ý chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ C2-12-08 cho

ông Trương Ngọc B với giá 1.670.000.000 đồng. Do ông đang thế chấp căn hộ vay tiền tại ngân hàng nhưng ông không thông báo cho ông B biết nên ngày 03/8/2018 ông đề nghị ông B ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền đúng như ông B trình bày. Sau khi ký hợp đồng và nhận tiền ông bàn giao căn hộ cho ông B quản lý, sử dụng từ ngày 04/8/2018. Thời gian qua ông chưa có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên chưa giải chấp được tài sản để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông B theo quy định. Ngày 31/5/2024 ông B đã hỗ trợ ông thanh toán khoản nợ còn lại cho ngân hàng để giải chấp tài sản nên ông đồng ý với các yêu cầu của ông Trương Ngọc B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X có người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Quốc D trình bày:

Công ty TNHH X là chủ đầu tư dự án chung cư D L tại địa chỉ Đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn hộ C2-12-08 thuộc dự án chung cư D L. Ngày 26/11/2010 Công ty đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010 để bán căn hộ cho ông Phạm Trọng Q, bà Trần Thị Phước N. Ngày 11/9/2014 ông Q bà N chuyển nhượng hợp đồng nêu trên cho ông Châu Ngọc T. Căn cứ yêu cầu của các bên và Văn bản chuyển nhượng hợp đồng số công chứng 020897 ngày 11/9/2014 của Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24/9/2014 công ty đã ký Giấy xác nhận số 05/XNCN -2014 về việc chuyển nhượng hợp đồng từ ông Q bà N sang ông T. Ngày 30/9/2014 công ty có nhận được các thông báo của ngân hàng B1 thông báo về việc ông T vay tiền tại ngân hàng. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Châu Ngọc T và ông Trương Ngọc B chưa được công ty xác nhận. Trường hợp tài sản được giải chấp và các bên hoàn tất các thủ tục theo quy định thì công ty sẽ xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

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

Về tố tụng: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Tòa án đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung: thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ C2-12-08 (tầng A) tòa nhà chung cư D R, Đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định tại mục 11.2 Điều 11 của Hợp đồng mua bán căn hộ 4S-Riverside Linh Đông số 46/TTL-HĐMB/2010 ngày 26/11/2010. Bị đơn đã được Công ty X xác nhận được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010 ngày 26/11/2010 theo Văn bản số 05/XNCN-2014 ngày 24/9/2014 nên bị đơn có quyền chuyển nhượng hợp đồng cho nguyên đơn. Đến

nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng, bị đơn đồng ý nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp về chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ và căn hộ tọa lạc tại thành phố T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn – ông Châu Ngọc T đã được triệu tập tham gia phiên tòa ngày 09/8/2024 nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa. Sau khi hoãn phiên tòa, Tòa án tiếp tục triệu tập bị đơn tham gia phiên tòa lần thứ hai, bị đơn gửi văn bản giải trình và vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH X đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng đặt cọc số công chứng 19972 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19973 ngày 03/8/2018 có nội dung nguyên đơn chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010 ngày 26/11/2010 cho bị đơn có hiệu lực pháp luật; Công nhận nguyên đơn được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010 ngày 26/11/2010 của Công ty X đối với căn hộ C2-12-08 vì nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bị đơn và bị đơn đã bàn giao căn hộ cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ ngày 04/8/2018.

Bị đơn có bản tự khai ngày 31/5/2024 và Văn bản ngày 03/8/2024 gửi Tòa án trình bày ý kiến và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nhưng vì lý do sức khỏe nên không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án.

Công ty X, chủ đầu tư dự án xác nhận về lịch sử chuyển nhượng đối với hợp đồng mua bán căn hộ số C2-12-08 đúng như bị đơn trình bày. Từ khi bán căn hộ cho đến nay công ty chỉ xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng từ ông Q, bà N sang ông T. Việc công ty chưa xác nhận chuyển nhượng hợp đồng theo đề nghị của ông B là do tài sản đang thế chấp tại ngân hàng.

[2.1] Về nguồn gốc căn hộ: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện căn hộ C2-12-08 có tổng diện tích 75,05 m² thuộc dự án Tòa nhà chung cư D L, chủ đầu tư dự án là công ty TNHH X. Ngày 26/11/2010 công ty X L đã bán căn hộ cho ông Phạm Trọng Q theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010. Ngày 11/9/2014 ông Q cùng vợ là bà Trần Thị Phước N ký Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 020897 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông Châu Ngọc T. Ngày 03/8/2018 ông T chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông Trương Ngọc B.

[2.2] Xét, sau khi bị đơn nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ ông Q, bà N thì ngày 24/9/2014 công ty X đã có Văn bản số 05/XNCN-2014 xác nhận ông Châu Ngọc T (bị đơn) được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010 ngày 26/11/2010. Vì vậy việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ là tự nguyện và phù hợp với mục 11.2 Điều 11 của Hợp đồng mua bán căn hộ 4S-Riverside Linh Đông số 46/TTL-HĐMB/2010 ngày 26/11/2010. Căn cứ hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2018 thể hiện bị đơn chuyển giao quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho nguyên đơn với giá 1.670.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.600.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc. Như vậy nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng hợp đồng cho bị đơn đúng như thỏa thuận và đã nhận căn hộ quản lý, sử dụng từ ngày 04/8/2018. Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn đảm bảo các điều kiện và phù hợp với quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc nguyên đơn chưa được công ty X xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ là do bị đơn chưa giải chấp tài sản và chưa thực hiện các thủ tục và nghĩa vụ nộp thuế.

[2.3] Xét, căn cứ Thông báo số 481/TB-BIDV.BTH ngày 31/5/2024 của Ngân hàng TMCP Đ và Bản tự khai ngày 31/5/2024 của đại diện ngân hàng xác nhận bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với ngân hàng và tài sản thế chấp đã được giải chấp. Nguyên đơn thừa nhận đang giữ toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến căn hộ. Như vậy đến nay tài sản thế chấp là căn hộ C đã được giải tỏa, bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129; Điều 328; Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117; 118; 119; 120; 121 và Điều 123 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc B đối với ông Châu Ngọc T về việc “Tranh chấp chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ”;

Công nhận Hợp đồng đặt cọc số công chứng 19972 ngày 03/8/2018 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19973 ngày 03/8/2018 của Văn phòng công chứng Bình Thạnh Thành phố C có hiệu lực;

Ông Châu Ngọc T có trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ C2-12-08 (tầng A) tòa nhà chung cư D -R, Đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên ông Trương Ngọc B;

Trường hợp ông Châu Ngọc T không thực hiện thì ông Trương Ngọc B được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các nội dung được ủy quyền theo quy định tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19973 ngày 03/8/2018;

Công ty TNHH X có trách nhiệm xác nhận cho ông Trương Ngọc B được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 46/TTL-HĐMB/2010 ngày 26/11/2010 đối với căn hộ C (tầng 12) tòa nhà chung cư D L, Đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Châu Ngọc T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trương Ngọc B được nhận lại 1.200.000 (một triệu hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0028520 ngày 22/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày tuyên án.

“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; 7a và Điều 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014)”.

Nơi nhận:

- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức;
- CCTHADS Tp.Thủ Đức;
- Dương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

(đã ký)

Cao Thị Hiền Lữ