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

Bản án số: **458**/2019/DSST
Ngày: 15/10/2019
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 Trần Thanh Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Bình
2/ Bà Trần Hoàng Ngọc Hà

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trịnh Thị Oanh – 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*: Ông Huỳnh Thanh Thành – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 10 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 108/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1957
Bà Đặng Thị Như H, sinh năm 1954
Địa chỉ: 78/28 Đường Q, ấp W, Thị trấn E, huyện R, tỉnh Hậu Giang
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Duy L, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: 623/44A Đường Y, phường U, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh
Hoặc bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1955 (có mặt)
Địa chỉ: 1030/32 Đường O, phường P, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh
Theo giấy ủy quyền số 2013 ngày 18/7/2019 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Lệ H, tỉnh Hậu Giang

2. Bị đơn: Bà Đào Thị C, sinh năm 1962 (có mặt)
Địa chỉ: 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm1976 (có đơn xin vắng mặt)

- Cháu Nguyễn Thị Thu Đ, sinh năm 2014
Do bà N giám hộ làm đại diện
Địa chỉ: 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh

Người làm chứng:
Ông Đặng Minh Ph, sinh năm 1949 (có đơn xin vắng mặt)
Bà Đào Thị Kh, sinh năm 1954 (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: 20513 121 Way Se Kent WA 98031, USA

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Đặng Thị Như H trình bày: Chị ruột của bà Đào Thị C (là bà Đào Thị Kh) là vợ của anh ruột bà Đặng Thị Như H (ông Đặng Minh Ph). Do có mối quan hệ quen biết nên ngày 06/11/2018 vợ chồng ông T bà H thông qua người đại diện là ông Mai Duy L có ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009743 do Văn phòng công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh, đối tượng là căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh với chủ sở hữu là bà Đào Thị C theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10259/98 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/8/1998 cho ông Đào Th và bà Đỗ Thị Năm, cập nhật sang tên bà Đào Thị C ngày 13/6/2000. Sau khi ký hợp đồng bên mua đã thanh toán đủ tiền mua, các bên cũng đã hoàn tất các thủ tục kê khai thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ. Việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh cập nhật sang tên ông T bà H vào ngày 13/11/2018. Quá trình thương lượng bà C có đề nghị miệng với ông T bà H chấp nhận cho lưu trú đến hết ngày 31/12/2018. Tuy nhiên đến nay bà C không chịu bàn giao nhà nên ông T bà H khởi kiện yêu cầu bà C phải bàn giao căn nhà trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Đào Thị C trình bày: Căn nhà 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh là của cha mẹ bà là ông Đào Th và bà Đỗ Thị Ă tặng cho bà. Vào tháng 9/2018 do bà bị lừa đảo trên mạng xã hội, chị bà là bà Đào Thị Kh và anh rễ là Đặng Minh Ph bảo bà chuyển nhượng căn nhà 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh cho ông Ngô Văn T và vợ là Đặng Thị Như H (em ruột của anh rễ Đặng Văn Kh) với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng trên là để ông T bà H đứng tên giùm chứ thực chất không có chuyển nhượng, tuy nhiên do là anh em trong gia đình nên không có làm giấy tờ thể hiện việc đứng tên giùm mà chỉ nói miệng. Nay ông T bà H khởi kiện yêu cầu bà giao nhà bà không đồng ý vì bà không có bán nhà, và bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà là cháu của bà Đào Thị C, bà có hộ khẩu thường trú và sống tại căn nhà 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh từ năm 2002 đến khi ông Ngoại (ông Đào Th) chết cuối năm 2017 thì bà về Long An sống. Hiện tại, hai mẹ con bà không còn ở trong căn nhà này nữa, tuy nhiên hàng ngày vẫn ghé về thăm bà C. Cuối

năm 2018 bà có thấy bà C treo bảng bán nhà khoảng 1 tháng rồi gỡ xuống. Sau đó bà C nói là đã bán cho ông T và bà H còn việc thỏa thuận mua bán cụ thể như thế nào bà không biết. Sau khi bán nhà bà C đã mua một miếng đất ở Long An gần chỗ bà sinh sống. Nay ông T bà H khởi kiện yêu cầu giao nhà thì bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Đặng Minh Ph và bà Đào Thị Kh trình bày: Trong thời gian về thăm quê hương Việt Nam từ ngày 27/10/2018 đến 10/11/2018 ông bà được biết bà C có ý định bán căn nhà 115 Đường S, phường F, quận G. Do biết giữa ông T, bà H và bà C có mối quan hệ tốt, giữa hai bên cũng đứng tên chung nhiều tài sản nên có nói ông T bà H việc bà C muốn bán căn nhà này. Sau đó giữa hai bên xúc tiến việc mua bán nhà. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên cụ thể như thế nào do hai bên tự thương lượng với nhau ông bà không có liên quan. Bản thân ông Ph có đến Phòng công chứng tại thời điểm các bên chuyển nhượng nhưng cũng chỉ để biết thủ tuc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở Việt Nam. Ông bà được biết sau khi bán nhà bà C đã về Long An mua nhà và sinh sống gần người cháu tên Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Đặng Thị Như H do bà Nguyễn Thị D làm đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà C phải bàn giao căn nhà 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Đào Thị C vẫn giữ nguyên ý kiến, bà xác định chỉ nhờ ông T bà H đứng tên giùm, bà bị ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T bà H, bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì đối với nguyên đơn, yêu cầu phải có mặt ông Mai Duy L và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Ngô Văn T và bà Đặng Thị Như H khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị C bàn giao căn nhà 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh. Xét đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà", căn nhà trên tại quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thụ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N là đúng theo quy định tại điểm khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng căn nhà 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh đã hoàn tất cả thủ tục nhưng bà Đào Thị C không chịu tiến hành bàn giao căn nhà trên nên khởi kiện yêu cầu bà C bàn giao căn nhà trên. Bà C cho rằng bà không mua bán với ông T và bà H chỉ làm nhờ đứng tên giùm, bà bị ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên bà C không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009743 do Văn phòng công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/11/2018 đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10259/98 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/8/1998 cho ông Đào Thvà bà Đỗ Thị Năm, cập nhật sang tên bà Đào Thị C ngày 13/6/2000 cho ông Ngô Văn T và bà Đặng Thị Như H thì bà C đã ký từ trang trên hợp đồng, bên dưới hợp đồng bà C có ghi: "Tôi đã đọc và đồng ý". Như vậy, bà C hiểu rõ các điều khoản của hợp đồng nên phải có trách nhiệm thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng.

Căn cứ thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 14/11/2018 thì ông T và bà H đã hoàn tất thủ tục kê khai thuế. Căn cứ cập nhật biến động ngày 13/11/2018 thị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh đã cập nhật căn nhà trên chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T, bà Đặng Thị Như H.

Tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho sự phản đối đó. Do bà C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bị ép buộc và đứng tên giùm nên không có cơ sở xem xét cho sự phải đối của bà C.

Tại mục 1 Điều 3 của hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009743 do Văn phòng công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/11/2018 quy định: "Bên A giao và bên B nhận căn nhà và quyền sử dụng đất đúng như mô tả tại Điều 1 cho bên B ngay sau khi công chứng xong hợp đồng". Như vậy, bà C phải có nghĩa vụ giao nhà đúng như thỏa thuận tại hợp đồng đã giao kết.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông T bà H yêu cầu bà C bàn giao căn nhà là có cơ sở nên chấp nhận.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về thời hạn: Xét nguyên đơn yêu cầu giao nhà ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên được chấp nhận.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do nghĩa vụ giao nhà không phải là một số tiền cũng không xác định được giá trị bằng tiền nên án phí được xác định là án phí không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 430, Điều 436 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 121, Điều 122 Luật nhà ở;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Điều 24, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

Buộc bà Đào Thị C phải giao căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 115 Đường S, phường F, quận G, TP.Hồ Chí Minh theo đúng mô tả tại Điều 1 của hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009743 do Văn phòng công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/11/2018 cho ông Ngô Văn T và bà Đặng Thị Như H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đào Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn lại ông Ngô Văn T và bà Đặng Thị Như H số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0037999 ngày 04/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

4/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15

ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- VKSND Q. TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP

Trần Thanh Vân