TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2022/DS-ST
Ngày: 21/9/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng căn hộ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Lê Thị Xuân Mai

2/- Bà Nguyễn Thị Xuyến

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Đức Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Mộng Điệp - Kiểm sát viên.

Ngày 23/8/2022 và 21/9/2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1223/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 215/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông T - Sinh năm 1970

Địa chỉ: Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Ông S, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2020, số công chứng 010132, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD).

(Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1/. Ông D – Sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường D, Phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2/. Bà Đ – Sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường G, Phường H, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà P – Sinh năm 1970 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường M, Phường N, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông T có ông S là Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ông T và vợ chồng ông D – bà Đ có thỏa thuận ký kết Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007 nhằm chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư thuộc dự án "Khu nhà ở CBCNV Đường sắt tại 462 (số mới 590) đường P - Phường T - Quận L – Thành phố Hồ Chí Minh" được mô tả trong Hợp đồng kinh tế số 175/HĐBN ngày 09/12/2004 với giá là 1.242.000.000 (Một tỷ, hai trăm bốn mươi hai triệu) đồng với diện tích tạm tính là 108m^2 và cam kết giá trên là giá cố định, không thay đổi trong suốt quá trình giao dịch do tại thời điểm chuyển nhượng các công trình phụ và công trình thuộc cơ sở hạ tầng của dự án (chiếu sáng công cộng, đường nội bộ, bể chứa nước, bể xử lý nước thải,…) đang triển khai thi công hoàn thiện. Cụ thể, sau khi ký kết hợp đồng ông T đã thanh toán số tiền là 802.000.000 đồng. Cùng ngày 05/11/2007, ông T cũng đã trực tiếp nhận bàn giao căn hộ trên từ vợ chồng ông D và thực hiện việc công chứng ủy quyền nhằm liên hệ Công ty Đầu tư và Xây dựng nhà ở G.T.V.T để nộp số tiền còn lại 471.608.000 đồng và nhận các giấy tờ sau khi hoàn tất dự án.

Hiện ông T đã thanh toán hoàn tất tổng số tiền là 1.273.608.000 (Một tỷ, hai trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm lẻ tám nghìn) đồng nhằm nhận chuyển nhượng căn hộ trên (diện tích thực tế là 103,9 m^2). Đồng thời nhận quản lý và sử dụng căn hộ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D ổn định từ năm 2007 đến nay, mà không có tranh chấp hay khiếu kiện nào. Tuy nhiên, mặc dù phía vợ chồng ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU675310 ngày 16/07/2014 đối với căn hộ chung cư trên nhưng vẫn không thực hiện đúng các cam kết theo Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007, dù ông T đã nhiều lần liên hệ yêu cầu phía vợ chồng ông D – bà Đ thực hiện những cam kết đã thỏa thuận.

Ông T và bà P là vợ chồng hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 023, quyển số I/2003 do UBND Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/3/2003.

Nhằm thực hiện Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007, bà P đã thay ông T thanh toán cho vợ chồng ông D – bà Đ và Công ty Cổ phần GT tổng số tiền là: 1.273.608.000 đồng. Cụ thể:

- Số tiền: 42.000.000 đồng, bà P giao cho bà Đ theo Biên nhận tiền cọc ngày 03/11/2007.

- Số tiền: 400.000.000 đồng, bà P giao cho bà Đ theo Phiếu thu nộp tiền ngày 06/11/2007 tại Ngân hàng ACB.

- Số tiền: 360.000.000 đồng, bà P giao cho bà Đ theo Ủy nhiệm chi ngày 06/11/2007 tại Ngân hàng ACB.

- Số tiền 471.608.000 đồng, bà P giao cho Công ty Cổ phần GT theo Ủy nhiệm chi ngày 28/11/2009 tại Ngân hàng ACB.

Sau khi ký kết Hợp đồng sang nhượng căn hộ, cùng ngày 05/11/2007, ông T đã nhận bàn giao căn hộ nêu trên. Thực tế, căn hộ chung cư trên đã được ông T quản lý, định đoạt và sử dụng ổn định từ ngày 05/11/2007 đến nay mà không có tranh chấp hay khiếu kiện nào. Trong thời gian này, ông T có cho người thân ở nhờ tại đây, đó là em Nguyễn Q (CMND số 201814991, Sinh năm: 2002) cư trú, quản lý và sử dụng. Tuy nhiên đến tháng 6/2021, em Q không còn cư trú tại căn hộ nêu trên nữa. Ông T đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007, nhưng ông D và bà Đ vẫn trốn tránh, không thực hiện đúng nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng trên.

Hành vi trên của ông D - bà Đ đã làm ảnh hưởng và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa buộc ông D - bà Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007 và hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T như thỏa thuận được nêu tại Điều 7 Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007.

Theo lời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày tại Bản tự khai ngày 05/5/2021:

Bà và ông T đăng ký kết hôn và được UBND Phường O, Quận L cấp Giấy chứng nhận kết hôn số 023, quyển số I/2003 ngày 25/3/2003. Về căn hộ chung cư đang tranh chấp, bà P chỉ được ông T nhờ đặt cọc và chuyển tiền cho vợ chồng ông D. Toàn bộ số tiền mà bà đã thanh toán cho vợ chồng ông D là tài sản riêng của ông T.

Cụ thể về nội dung giao dịch, chuyển nhượng căn hộ chung cư trên là do cá nhân ông T tự giao dịch, thỏa thuận với vợ chồng ông D, không liên quan đến bà. Tài sản tranh chấp trên là tài sản riêng của ông T. Bà P không có ý kiến nào khác nên cũng xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án nêu trên.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông T có ông S là Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

+ Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007 là hoàn tất thủ tục sang tên căn hộ E4 Lầu 4 Lô B2 (có địa chỉ 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: CH12002/GCN ngày 16/7/2014 do Ủy ban nhân dân Quận L cấp cho bà Đ là căn hộ đường P, Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông T như thỏa thuận được nêu tại Điều 7 của Hợp đồng nói trên.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá, Nguyên đơn đã tạm nộp, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật, buộc Bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn.

+ Riêng về chi phí đo vẽ, Nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa giải quyết.

- Bị đơn ông D và bà Đ vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 3, quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án, nhận thấy bị đơn ông D - bà Đ không thực hiện đúng thỏa thuận tại Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007 và hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T như thỏa thuận được nêu tại Điều 7 của Hợp đồng. Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn là có cơ sở. Do đó, 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 chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông T khởi kiện bị đơn ông D – bà Đ phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007 là hoàn tất thủ tục sang tên cho Nguyên đơn như thỏa thuận được nêu tại Điều 7 của Hợp đồng nêu trên, nên đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng căn hộ" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Do đối tượng tranh chấp của Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007 được ký kết giữa ông T và ông D – bà Đ là bất động sản tọa lạc tại đường L, Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

[2.1]. Bị đơn ông D - bà Đ đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt cũng như không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn cho đến nay, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử

vắng mặt bị đơn ông D - bà Đ.

[2.2]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sựMnăm 2015, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử vắng mặt bà P.

[2.3]. Xét, tư cách tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Q:

Theo kết quả xác minh của Công an Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời Tòa án nhân dân Quận 3 tại Phiếu yêu cầu xác minh ngày 08/4/2021 thể hiện: "Tại căn hộ Đường P, Phường M, Quận L, TP.HCM có 01 nhân khẩu lưu trú từ 12/2020 đến nay, Nguyễn Q SN 13/12/2002, Đường T, quận Q, Đà Nẵng."

Ngày 29/4/2021, Tòa án nhân dân Quận 3 ban hành Thông báo (bổ sung) về việc thụ lý vụ án số 1223.1/TB-TLVA xác định Nguyễn Q tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên sau đó, Tòa án tiến hành thủ tục tống đạt Thông báo thụ lý nêu trên cho Nguyễn Q thì biết được Nguyễn Q không còn thực tế cư ngụ tại địa chỉ trên. Điều này phù hợp với kết quả xác minh của Công an Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời Tòa án nhân dân Quận 3 tại Phiếu yêu cầu xác minh ngày 06/4/2022 như sau: "Tại địa chỉ đường P, Phường M, Quận L, TP.HCM không có ai tên Nguyễn Q SN 2002, tạm trú, lưu trú cả."

Do Nguyễn Q không còn cư trú tại căn hộ nêu trên nên Tòa án nhân dân Quận 3 không tiếp tục tống đạt các văn bản tố tụng cho Nguyễn Q với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nữa, căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về đường lối giải quyết vụ án: Theo Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007 ký kết giữa ông T và vợ chồng ông D – bà Đ cho thấy giao dịch dân sự giữa ông T và ông D – bà Đ là giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực ngày 01/01/2017 quy định về điều khoản chuyển tiếp.

[4]. Về yêu cầu của Nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng kinh tế số 175/HĐBN ngày 09/12/2004 về việc mua bán nhà ở tại dự án "Khu nhà ở CBCNV Đường sắt tại 462 (số mới 590) Cách Mạng Tháng 8 – Phường 11 – Quận 3 – Thành phố Hồ Chí Minh" thể hiện: Giữa bà Đ và Công ty Cổ phần GT (gọi tắt là Công ty) có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ E4 - Lầu 4, chung cư lô B2, có diện tích tạm tính 108,6m^2 tại Dự án đường P, Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi hoàn thiện công trình, ngày 16/7/2014, Ủy ban nhân dân Quận 3 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đ, sinh năm 1970, CMND số 022594153 (số vào sổ cấp

GCN: CH12002/GCN) đối với căn hộ nêu trên, có diện tích sàn là 103,9m^2, địa chỉ căn hộ là đường P, Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo lời trình bày của ông T tại Đơn khởi kiện ngày 27/10/2020, cũng như theo lời trình bày của đại diện nguyên đơn ông T tại phiên tòa và căn cứ các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được, thể hiện: Ngày 03/11/2007, giữa bà Đ và ông T có ký kết Biên nhận tiền cọc về việc bà Thu hứa bán căn hộ E4 – Lầu 4 (được mô tả tại Hợp đồng kinh tế số 175/HĐBN ngày 09/12/2004). Ngày 05/11/2007, bà Đ – ông D và ông T đã ký kết Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư nêu trên.

Mặc dù tại khoản 1 Điều VI của Hợp đồng số 175/HĐBN ngày 09/12/2004 được ký kết giữa bà Đ và Công ty thì Bên B (Bà Đ) không được chuyển nhượng nhà trong thời gian thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, ngày 05/11/2007, bà Đ – ông D và ông T cũng vẫn ký kết Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư E4-Lầu 4 Chung cư Lô B2 tại đường P, Phường M, Quận L nêu trên.

Sau khi bà Đ – ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ cho ông T thì cùng ngày bà Đ – ông D đã cùng ông T ký kết hợp đồng ủy quyền để ủy quyền lại cho ông T thực hiện công việc nộp hết tiền ở giai đoạn còn lại, nhận nhà, nhận chủ quyền nhà…từ phía Công ty.

Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2007 được ký kết giữa bà Đ - ông D và ông T (có số công chứng 038811, Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện: *"Bên B (ông T) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (bà Đ – ông D) liên hệ với Công ty để nộp hết số tiền còn lại, nhận nhà, nhận chủ quyền nhà khi được cấp đối với căn hộ nêu trên…Bên B được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã được ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền…Bên B được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan, thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi được ủy quyền nêu trên….Thời hạn ủy quyền: Đến khi hoàn tất việc ủy quyền hoặc khi Hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật Dân sự…"*.

Qua đó, Hội đồng xét xử xét thấy: Đến nay, công việc ủy quyền đã hoàn tất nhưng bà Đ – ông D vẫn không hề yêu cầu ông T phải giao trả lại căn hộ và giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông bà, việc này cũng thể hiện rõ trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập rất nhiều lần nhưng bà Đ – ông D vẫn không hề đến Tòa để trình bày ý kiến hay có yêu cầu phản tố gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T. Như vậy, giữa bà Đ – ông D và ông T có quan hệ mua bán, chuyển nhượng căn hộ E4-Lầu 4 Lô B2 đúng như Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ ngày 05/11/2007 do bà Đ – ông D và ông T đã ký kết. Mặc dù các bên chỉ ký kết hợp đồng với nhau không thông qua công chứng, chứng thực nhưng ông T đã thực hiện theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng. Thực tế ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền 1.277.856.000 (Một tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi sáu ngàn) đồng (theo Hợp đồng chỉ là 1.242.000.000 đồng) do nhận chuyển nhượng căn hộ E4, Lầu 4, Lô B2 từ

ông D – bà Đ, bao gồm: Đặt cọc với số tiền 42.000.000 đồng; thanh toán lần 1 là 360.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 06/11/2007; thanh toán lần 2 là 400.000.000 đồng theo Phiếu nộp tiền ngày 06/11/2007; thanh toán lần 3 là 471.608.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 28/11/2009; thuế trước bạ là 4.248.000 đồng theo Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước ngày 12/9/2014, nên công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ ngày 05/11/2007 được ký kết giữa ông D – bà Đ và ông T, hợp đồng không phải thực hiện công chứng, chứng thực cũng có giá trị pháp lý, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức như sau:

"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

Mặt khác, trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng số 175/HĐBN ngày 09/12/2004, Công ty biết việc chuyển nhượng nêu trên giữa bà Đ và ông T nhưng lại không có ý kiến gì, Công ty vẫn chấp nhận việc ông T thực hiện thanh toán giai đoạn cuối với số tiền 471.607.050 (Bốn trăm bảy mươi mốt triệu, sáu trăm lẻ bảy nghìn, không trăm năm mươi) đồng để Công ty thực hiện việc bàn giao căn hộ, được thể hiện tại Văn bản số 151/CTN JSC-TCKT ngày 08/9/2008 về việc thông báo nộp tiền mua nhà B2 Dự án 590 CMT8-P11-Q3-TPHCM và tại Ủy nhiệm chi ngày 28/11/2009 do bà P – vợ ông T đã thanh toán đợt cuối căn hộ E4 – Lầu 4. Ngày 05/5/2010, Công ty đã lập Biên bản bàn giao căn hộ E4, Lầu 4, Lô B2 số 31/CTN.JSC cho ông T. Ngày 15/5/2014, giữa Công ty và ông T đã ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng căn hộ E4, Lầu 4, Lô B2 và sau đó ông T đã nhận giấy chủ quyền căn hộ nêu trên và giữ cho đến nay.

Xét, ông T đã nhận căn hộ E4, Lầu 4, Lô B2 từ 05/5/2010, đã nhận giấy chủ quyền sở hữu căn hộ từ Công ty giao cho ông vào tháng 8/2014, ở ổn định từ 05/5/2010 cho đến nay và bà Đ – ông D không tranh chấp cũng không có ý kiến gì.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông D – bà Đ phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng căn hộ chung cư ngày 05/11/2007 và hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T như thỏa thuận được nêu tại Điều 7 của Hợp đồng ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, là có cơ sở để chấp nhận.

[5]. Về chi phí thẩm định giá giá trị quyền sở hữu căn hộ đường P, Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 277/22/HĐ-TĐC ngày 04/5/2022 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản V cấp cho ông S – là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T

(Đính kèm Chứng thư Thẩm định giá số 2770522/CT-TV (cấp lần 1) ngày 26/5/2022 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản V) thể hiện ông S – là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T đã nộp chi phí thẩm định giá giá trị quyền sở hữu căn hộ đường P, Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 7.000.000 (Bảy triệu) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản với số tiền là 7.000.000 (Bảy triệu) đồng, Bị đơn ông D – bà Đ phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông D – bà Đ phải chịu, căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên Bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

[7]. Về chi phí đo vẽ lại hiện trạng căn hộ số đường P, Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh: Do Nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014.

***Tuyên xử*:**

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông T:

Buộc ông D – bà Đ phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên căn hộ đường P, Phường M, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông D – bà Đ không thực hiện thì ông T căn cứ bản án có hiệu lực của Tòa án làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2/. Về chi phí thẩm định giá: Ông D – bà Đ phải chịu. Do ông T đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá giá trị quyền sở hữu căn hộ đường P, Phường M,

Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông D – bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 7.000.000 (Bảy triệu) đồng cho ông T.

3/. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông D – bà Đ phải chịu. Do ông T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông D – bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D – bà Đ phải chịu án phí với số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại cho ông T số tiền 24.630.000 (Hai mươi bốn triệu, sáu trăm ba mươi nghìn) đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0032688 ngày 03/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết 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 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 qui định tại các Điều 6, 7, 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:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Ánh Phượng