TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C R
THÀNH PHỐ C T

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

Bản án số: 69/2022/DSST
Ngày: 01/07/2022
Về việc: *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C R, THÀNH PHỐ C T

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà *Trần Thị Hồng Gấm*.
- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Lư Thành Danh**.

Ông **Lê Văn Thành**.

- Thư ký phiên tòa: Bà *Trần Thị Hạnh Nhung* – Thư ký Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C R, thành phố C T tham gia phiên tòa: Bà *Võ Thị Nhu* – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/06/2022 và 01/07/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 164/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 08 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 324/2022/QĐST-DS ngày 06/06/2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Võ T T T**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 18/5/2 xô Viết Nghệ Tĩnh, phường A H (Nay T A), quận N K, thành phố C T.

Người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn: Ông **Lưu T P T**, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: B6 – 53 khu vực Thạnh Thới, phường P T, quận C R, thành phố C T.

* Bị đơn:

1. **Công ty CP XD CT GT 586**. (Viết tắt Công ty 586) (Vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở chính: 02 Nguyễn thiện Thuật, phường 24, quận B T, thành phố H C M.

2. Công ty CP XD CT GT 586 – Chi nhánh C T. (Viết tắt công ty 586 C T)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần T P T**. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 62 Võ Nguyên Giáp, khu vực Thạnh Thuận, phường P T, quận C R, thành phố C T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và đại diện ủy quyền cho nguyên đơn - ông Lưu T P T trình bày*:

Vào ngày 23/07/2009, nguyên đơn có ký hợp đồng mua bán nhà số 504/HĐTĐC với Công ty CP XD CT GT 586 chi nhánh C T căn nhà tọa lạc tại địa chỉ B6-53, đường 22B, khu dân cư 586, khu vực Thạnh Thới, phường P T, quận C R, thành phố C T. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận việc thanh toán tiền chia thành 06 đợt thanh toán, phía nguyên đơn đã thực hiện việc thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ 05 đợt với số tiền tổng cộng là 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng), đợt cuối cùng là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) thì nguyên đơn sẽ thanh toán khi Công ty 586 bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công ty 586 có trách nhiệm bàn giao hồ sơ pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đến nay đã hơn 11 (Mười một) năm nhưng Công ty 586 vẫn chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho nguyên đơn mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu Công ty 586 giao giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Công ty 586 cứ hứa hẹn, nhiều năm liền và cố tình không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho nguyên đơn.

Vào ngày 23/12/2016, Công ty 586 có công văn số 223/CV-2016 cam kết bản giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 06/2017 nhưng không thực hiện đúng cam kết. Mỗi lần lên công ty để xin gặp lãnh đạo Công ty 586 để giải quyết vấn đề nêu trên thì công ty đều báo "lãnh đạo đi vắng", cũng không cho lịch hẹn để giải quyết và cứ hẹn khi nào có giấy thì cho nguyên đơn hay. Năm 2017, 2018, 2019, mỗi năm nguyên đơn đều lên công ty để gặp lãnh đạo về việc yêu cầu công ty 586 bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng phía Công ty 586 viện lý do lãnh đạo đi vắng nhằm mục đích chây ì, cố tình không thực hiện nghĩa vụ cam kết là bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Nguyên đơn thấy quyền lợi của nguyên đơn bị xâm phạm, nên nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Công ty 586 phải thực hiện việc bàn giao và làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn sẽ sẵn sàng đóng số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 29/04/2021, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu công ty 586 phải tiếp tục thực hiện "hợp đồng mua bán nhà" số 504/HĐTĐC ngày 23 tháng 07 năm 2009 và buộc bàn giao các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở cho nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn sẽ sẵn sàng đóng số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở.

Phía đại diện ủy quyền cho bị đơn công ty 586 C T – bà Trần T P T trình bày:

Ngày 23/7/2009, bà Võ T T T (sau đây gọi là bà Thảo) và Chi nhánh công ty CP XD CT GT 586 tại C T có ký hợp đồng mua bán nhà số 504/HĐTĐC, vị trí căn nhà số B6-53 đường số 22b, khu dân cư Phú An, phường P T, quận C R, TP C T. Bà T đã nhận bàn giao nhà và sinh sống ổn định trong căn nhà này đến nay. Tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà là 485.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu đồng), Bà T đã thanh toán cho công ty 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) Bà T sẽ nộp cho công ty khi công ty bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Thảo. Thời hạn giao giấy chứng nhận cho bà Thảo, ngày 30/6/2020, công ty đã có Biên bản làm việc với các hộ dân thuộc các tuyến đường 21, 22a, 22b và các hộ dân đã thống nhất đồng ý cho công ty gia hạn thời gian bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở vào ngày 11/01/2021, thành phần dự họp có ông Lưu T P T - đại diện bên mua nhà B6-53 dự họp, ông T cũng đã đồng ý cho công ty gia hạn đến thời gian nêu trên và không có ý kiến gì trong biên bản (Kèm theo bản photo hợp đồng mua bán nhá số 504/HĐTĐC ngày 23/7/2009 và Biên bản làm việc ngày 30/6/2020.

Vụ án đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn ông lưu T P T trình bày:

Vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung. Yêu cầu các bị đơn phải tiếp tục thực hiện "hợp đồng mua bán nhà" số 504/HĐTĐC ngày 23 tháng 07 năm 2009 và buộc bàn giao và làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở cho nguyên đơn theo nội dung của hợp đồng, đồng thời nguyên đơn đồng ý trả số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) còn thiếu cho các bị đơn.

Thời điểm hai bên ký hợp đồng mua bán nhà vào năm 2009 thì phía bị đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vào năm 2012 thì bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thì phải làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà nhưng bị đơn không thực hiện. Sau khi phía nguyên đơn phát hiện việc bị đơn được cấp đất nhưng không làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn thì nguyên đơn đã làm đơn khiếu nại nhiều lần nhưng bị đơn cứ hứa hẹn vẫn không thực hiện do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến nhận xét về quá trình tuân theo quy định của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký,... và ý kiến về đường lối giải quyết vụ án như sau:

Về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng Tòa án xác định là đúng theo quy định, vụ kiện thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tiến hành thủ tục xét xử của Tòa án cho đến giai đoạn hiện nay là phù hợp. Tuy nhiên, vụ án đưa ra xét xử là có vi phạm thời hạn tố tụng xét xử.

Về đường lối giải quyết vụ án thì đại diện Viện kiểm sát đề nghị như sau:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được trong hồ sơ nhận thấy: Theo hợp đồng mua bán nhà số 504/HĐTĐC ngày 23/7/2009 xác lập giữa nguyên đơn bà Võ T T T và bị đơn Chi nhánh Công ty CP XD CT GT 586 tại C T, có chữ ký của các bên thể hiện Bà T mua 01 căn nhà 01 trệt, 01 lầu tại B6-53 đường số 22b của công ty 586. Diện tích đất 4m x 20m = 80,0m^2, diện tích xây dựng 60,0m^2. Tổng giá trị căn nhà 485.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu đồng). Phương thức và thời gian thanh toán do các bên thỏa thuận thành 06 đợt.

Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 146.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

Đợt 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng nguyên đơn thanh toán tiếp cho bị đơn số tiền 97.000.000 đồng (Chín mươi bảy triệu đồng).

Đợt 3: Khi bị đơn giao nhà cho nguyên đơn thì thanh toán tiếp số tiền 97.000.000 đồng (Chín mươi bảy triệu đồng).

Đợt 4: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 3, nguyên đơn thanh toán tiếp số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Đợt 5: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 4, nguyên đơn thanh toán tiếp cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Đợt 6: Số tiền còn lại 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) nguyên đơn thanh toán tiếp cho bị đơn khi bị đơn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn.

Thực tế, sau khi ký hợp đồng mua bán nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ giao kết là đã giao số tiền tổng cộng 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu

mươi triệu đồng) tương ứng 05 đợt cho bị đơn và bị đơn cũng thừa nhận đã thừa nhận số tiền trên, đồng thời vào ngày 19/05/2010 phía bị đơn cũng bàn giao nhà cho nguyên đơn. Sau khi nhận nhà nguyên đơn đã xây dựng hoàn chỉnh và ở trên phần đất này từ năm 2009 đến nay. Tuy nhiên phía bị đơn không thực hiện theo đúng thỏa thuận của hợp đồng là làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà trên cho nguyên đơn nên đã vi phạm quy định tại Điều 3.2 của hợp đồng mua bán nhà số 504/HĐTĐC ngày 23/7/2009.

Xét ý kiến của bị đơn cho rằng lý do thỏa thuận thời gian giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nguyên đơn đến ngày 11/ 01/2021. Tại buổi làm việc với bị đơn thì nguyên đơn đã đồng ý. Tuy nhiên lời trình bày của bị đơn là không hợp lý bởi hiện tại Công ty 586 đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ngày 13/03/2012 nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Như vậy, bị đơn không thực hiện đúng như cam kết nên đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Lỗi chính trong vụ việc này thuộc về bị đơn. Quá trình hòa giải bị đơn luôn vắng mặt không lý do không có thiện ý thực hiện nghĩa vụ của mình. Để đảm bảo quyền lợi của người mua nhà thiết nghĩ cần buộc Công ty 586 có trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho nguyên đơn theo đúng nội dung hợp đồng mua bán nhà đã giao kết. Tại phiên tòa, phía đại diện nguyên đơn cũng đồng ý trả số tiền còn thiếu đợt 6 với số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Kiến nghị Tòa án thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*:

Nguyên đơn yêu cầu tòa án buộc bị đơn thực hiện hợp đồng mua bán nhà và làm thủ tục sang tên nhà đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý trả số tiền còn lại theo hợp đồng mua bán nhà. Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà các bên đã giao kết nên nguyên đơn khởi kiện. Khi phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết và quan hệ này được Bộ luật dân sự điều chỉnh, tranh chấp giữa các đương sự thuộc quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự mà cụ thể là *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"*. Mặc

khác, bị đơn Công ty 586 có địa chỉ đăng ký kinh doanh của Chi nhánh công ty đóng trên đại bàn quận C R, thành phố C T nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C R theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về phần thủ tục*:

Theo hồ sơ khởi kiện, nguyên đơn có văn bản ủy quyền cho ông Lưu T P T, bị đơn công ty 586 Chi nhánh C T uỷ quyền cho bà Trần T P T nhận thấy việc ủy quyền của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Đối với bị đơn công ty 586 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và bà Trần T P T đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227,228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các bị đơn là có cơ sở.

[3] *Về nội dung vụ án*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nhật thấy, căn cứ để nguyên đơn yêu cầu khởi kiện là hợp đồng mua bán nhà số 504/HĐTĐC ngày 23/07/2009; các phiếu thu ngày 23/07/2009, ngày 19/05/2010, ngày 05/10/2010, ngày 27/07/2010, ngày 27/08/2010; biên bản bàn giao công trình đưa vào sử dụng ngày 19/05/2010 để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu thực hiện thủ tục nhà đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý trả số tiền còn lại 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) cho bị đơn như thỏa thuận của nội dung hợp đồng mua bán nhà mà hai bên đã giao kết. Xét giao dịch dân sự của các đương sự thực hiện vào năm 2009 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật nhà ở năm 2005 để giải quyết vụ án.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết, thiết lập hợp đồng mua bán nhà số 504/HĐTĐC ngày 23/07/2009 có chữ ký của các bên để thực hiện việc mua bán căn nhà một trệt, một lầu xây dựng hoàn thiện tại B6-53 đường số 22b của công ty 586. Diện tích đất 4m x 20m = 80,0m^2, diện tích xây dựng 60,0m^2. Tổng giá trị căn nhà 485.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu đồng). Phương thức và thời gian thanh toán do các bên thỏa thuận thành 06 đợt. Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 146.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi sáu triệu đồng). Đợt 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng nguyên đơn thanh toán tiếp cho bị đơn số tiền 97.000.000 đồng (Chín mươi bảy triệu đồng). Đợt 3: Khi bị đơn giao nhà cho nguyên đơn thì thanh toán tiếp số tiền 97.000.000 đồng (Chín mươi bảy triệu đồng). Đợt 4: Trong vòng 60 ngày

kể từ ngày thanh toán đợt 3, nguyên đơn thanh toán tiếp số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Đợt 5: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 4, nguyên đơn thanh toán tiếp cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Đợt 6: số tiền còn lại 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) nguyên đơn thanh toán tiếp cho bị đơn khi bị đơn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn. Thực tế, sau khi ký hợp đồng thì nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ như đã giao kết cụ thể phía nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền theo 05 đợt tổng cộng 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng) thể hiện tại các phiếu thu ngày 23/07/2009, ngày 19/05/2010, ngày 05/10/2010, ngày 27/07/2010, ngày 27/08/2010 và bên bị đơn cũng bàn giao nhà cho nguyên đơn theo biên bản bàn giao nhà thô ngày 19/05/2010 để cho nguyên đơn sử dụng. Sau khi nhận nhà thì phía nguyên đơn đã xây dựng hoàn chỉnh và ở trên phần đất này từ năm 2009 cho đến nay.

Phía đại diện ủy quyền cho bị đơn công ty 586 C T xác định, phía công ty 586 C T xác định cũng có ký hợp đồng mua bán nhà với nguyên đơn và nguyên đơn đã thanh toán được số tiền tổng cộng 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng) đúng như thỏa thuận. Tuy nhiên, phía bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận của nội dung hợp đồng là làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà nói trên cho nguyên đơn là vi phạm theo nội dung thỏa thuận tại Điều 3.2 của hợp đồng mua bán nhà số 504/HĐTĐC ngày 23/7/2009.

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 nộp tiền cho bị đơn bằng hình thức nộp trực tiếp số tiền 05 đợt tổng cộng 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng) như nội dung hợp đồng đã thỏa thuận, phía bị đơn cũng thừa nhận việc này. 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, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở 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 nhưng lại không làm thủ tục sang tên, phía bị đơn cũng đã khiếu nại nhiều lần và lần sau cùng phía bị đơn cam kết sẽ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/01/22021. Hiện tại, cho đến giai đoạn hiện nay các bên có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên theo quy định như bên chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

không bị hạn chế quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai cũng như Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở.

Đối với phần trình bày của đại diện ủy quyền cho Công ty 586 C T cho rằng chưa làm thủ tục giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn là do tại buổi làm việc với bị đơn ngày 30/06/2020 thì nguyên đơn đã đồng ý các bên có thỏa thuận đến ngày 11/ 01/2021 thì sẽ giao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn là chưa phù hợp. Bởi lẽ, phía bị đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/03/2012 đáng lẽ ra phải làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn nhưng phía bị đơn không thực hiện và bị đơn đã cam kết đến ngày 11/ 01/2021 sẽ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện. Do bị đơn không thực hiện đúng như cam kết nên đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi 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 ý thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng các bên đã giao kết, nhận thấy lỗi chính trong vụ việc này thuộc về bị đơn. Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng và cũng như uy tín trong hoạt động kinh doanh của Công ty 586 thì cần tuyên buộc Công ty 586 phải có trách nhiệm làm thủ tục, sang tên nhà đất cho phía nguyên đơn theo như nội dung của hợp đồng mua bán nhà mà các bên đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp, tại Bản trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 18/11/2020 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C T lập thì xác định phần đất tranh chấp có diện tích 80m^2; tại thửa 8244; tờ bản đố số 01; tọa lạc tại phường P T, quận C R, thành phố C T và phần nhà trên đất có kết cấu 01 trệt, 01 lầu, khung móng cột bê tông cốt thép, vách tường ốp gạch men cao 1m6 (vách tường chung dọc theo chiều dài của nhà), nền gạch men, mái tole. Diện tích xây dựng (trệt): 4 m x 15m = 60m^2. Diện tích xây dựng (lầu): 4m x 16,8m = 67,2m^2. Tổng diện tích sử dụng 127,2m^2 theo biên bản về việc thẩm định, định giá tài sản ngày 26/10/2020. Do yêu cầu của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình là đã giao tiền đầy đủ cho bị đơn, bị đơn cũng đã nhận tiền đúng theo nội dung hợp đồng của hai bên nhưng không thực hiện nghĩa vụ của mình nên cần buộc bị đơn phải thực hiện việc giao nhà đát và làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn và bị đơn xác định, nguyên đơn còn nợ lại số tiền 25.000.000

đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng đồng ý trả số tiền này cho bị đơn nên ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phi xem xét thẩm định tại chỗ 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, 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, Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 5, Điều 7, Điều 16, Điều 19, Điều 20, Điều 24, Điều 25, Điều 26, Điều 27 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.

- Điều 4, Điều 10, Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005.

- Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

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

Công nhận hợp đồng mua bán nhà số 504/HĐTĐC ngày 23/07/2009 giữa nguyên đơn bà Võ T T T và bị đơn Công ty CP XD CT GT 586, Công ty CP XD CT GT 586 chi nhánh C T.

Buộc bị đơn Công ty CP XD CT GT 586, Công ty CP XD CT GT 586 chi nhánh C T có nghĩa vụ hỗ trợ làm các thủ tục pháp lý để cấp chủ quyền căn nhà có kết cấu 01 trệt, 01 lầu, khung móng cột bê tông cốt thép, vách tường ốp gạch men cao 1m6 (vách tường chung dọc theo chiều dài của nhà), nền gạch men, mái tole. Diện tích xây dựng (trệt): 4 m x 15m = 60m^2. Diện tích xây dựng (lầu): 4m x 16,8m = 67,2m^2. Tổng diện tích sử dụng 127,2m^2 theo biên bản về

việc thẩm định, định giá tài sản ngày 26/10/2020 và phần đất tranh chấp có diện tích 80m^2; tại thửa 8244; tờ bản đố số 01; tọa lạc tại phường P T, quận C R, thành phố C T theo Bản trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 18/11/2020 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C T lập (Kèm theo hồ sơ trích đo địa chính) cho nguyên đơn bà Võ T T T. Khi nguyên đơn bà Võ T T T được đứng tên trên phần nhà và đất nói trên thì có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) theo như nội dung thỏa thuận của hợp đồng mua bán nói trên.

Trong trường hợp Công ty CP XD CT GT 586, Công ty CP XD CT GT 586 chi nhánh C T không phối hợp hỗ trợ làm các thủ tục pháp lý để cấp chủ quyền căn nhà và đất nói trên cho nguyên đơn bà Võ T T T thì sau khi nguyên đơn bà Võ T T T thanh toán xong số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) cho bị đơn thì có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký theo quy định pháp luật đối với nhà và đất nói trên.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phi xem xét thẩm định tại chỗ 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn.

3. Về án phí:

Bị đơn Công ty CP XD CT GT 586 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn được nhận lại tổng cộng 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006263 ngày 31/07/2020 và số 006837 ngày 29/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C R, thành phố C T.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương.

Trường hợp bản án, quyết định 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 được 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 điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

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

- ***Nơi nhận:***

+ VKSND quận C R;
+ Chi Cục THADS quận C R;
+ Các đương sự;
+ Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

TRẦN THỊ HỒNG GẤM