

Bản án số: 86/2023/DS-ST
Ngày: 07-07-2023
V/v tranh chấp “Hợp đồng mua
bán tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Đoàn Thanh Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Võ Thanh Nga.

2/ Bà Đinh Kim Hoàng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Quế Anh - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 07 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2022/DSST - DS ngày 24 tháng 06 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng mua bán tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 331/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 06 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ĐVĐ, sinh năm 1959 “có mặt”.

Địa chỉ: 15 TVH, phường TPN B, Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

Bị đơn:

1/ Ông NPV, sinh năm 1982 “vắng mặt”.

Địa chỉ: 928 CMTT, Phường A, Quận TB, Thành phố HCM.

2/ Bà NTHY, sinh năm 1988 “vắng mặt”.

Địa chỉ: 928 CMTT, Phường A, Quận TB, Thành phố HCM.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

Bà NTHP, sinh năm 1966 “vắng mặt”.

Địa chỉ: 15 TVH, phường TPN B, Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông ĐVĐ trình bày: Vào ngày 01/08/2021, ông NPV nhân danh cá nhân và là đại diện

theo ủy quyền của vợ là bà NTHY đã làm giấy mua bán căn hộ tọa lạc tại số G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông ĐVĐ với giá là 5.500.000.000 đồng. Cũng trong ngày 01/08/2021, ông ĐVĐ đã giao đủ số tiền mua bán căn hộ cho ông NPV, đồng thời ông NPV cũng đã tiến hành bàn giao căn hộ trên cho ông ĐVĐ quản lý và sử dụng từ đó đến nay. Việc mua bán căn hộ, giao nhận tiền và bàn giao căn hộ trên được lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của cả hai bên mua và bán nhưng không có công chứng, chứng thực. Sau đó, ông ĐVĐ đã nhiều lần yêu cầu ông NPV liên hệ các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục pháp lý nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ trên lại cho ông nhưng ông NPV không thực hiện. Do đó, ông ĐVĐ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông NPV và bà NTHY phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết, cụ thể là liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục pháp lý nhằm chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh lại cho ông theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 09/09/2022, bị đơn ông NPV trình bày: Trong thời gian tháng 02 năm 2020, ông NPV có vay của ông ĐVĐ số tiền 2.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho số nợ vay, ông NPV đã đồng ý thế chấp căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông ĐVĐ. Tuy nhiên, việc vay tiền cũng như thế chấp giữa hai bên không được lập thành văn bản mà chỉ là sự thỏa thuận bằng lời nói. Sau đó, ông NPV đã nhiều lần đóng tiền nợ lãi cho ông ĐVĐ bằng nhiều hình thức khác nhau, có khi đưa trực tiếp bằng tiền mặt, có khi chuyển khoản qua tài khoản cá nhân của em ruột ông ĐVĐ là ông ĐVH. Tuy nhiên, ông NPV không lưu giữ các giấy tờ liên quan đến việc giao nhận tiền nợ lãi, không biết nhân thân, địa chỉ nơi cư trú của ông ĐVH nên ông không thể cung cấp cho Tòa án. Sau đó, đến tháng 11 năm 2022, theo yêu cầu của ông ĐVĐ thì ông NPV đã thực hiện xong các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng căn hộ trên cho bà NTNÂ tại Văn phòng công chứng nhưng ông không nhớ đó là Văn phòng công chứng nào, địa chỉ ở đâu cũng như không biết nhân thân, địa chỉ nơi cư trú của bà NTNÂ nên không thể cung cấp tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án.

Sau đó, tại bản tự khai ngày 26/10/2022, bị đơn ông NPV thay đổi lời khai. Theo đó, ông NPV đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông ĐVĐ theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà NTHP trình bày: Bà là vợ hợp pháp của ông ĐVĐ. Việc chuyển nhượng mua bán căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông ĐVĐ và ông NPV thì bà không có ý kiến gì, bởi vì số tiền mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của ông ĐVĐ, bà không biết và không liên quan gì. Đồng thời, bà yêu cầu được xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà NTHY trình bày: Bà là vợ hợp pháp của ông NPV. Vào ngày 10/01/2020, bà đã thực hiện việc ủy quyền cho chồng là ông NPV thay mặt bà liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Cho đến nay, việc ủy quyền này vẫn còn tính hiệu lực vì chưa có văn bản nào khác thay thế hay hủy bỏ. Do đó, bà NTHY xác định không có ý

kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông ĐVĐ. Đồng thời, bà yêu cầu được xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông ĐVĐ xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể đó là buộc ông NPV và bà NTHY phải có trách nhiệm liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục pháp lý nhằm chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử thì Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của Thẩm phán theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định tại các Điều 170, Điều 171 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; thực hiện đúng về thời hạn đưa vụ án ra xét xử theo điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, tiến hành theo đúng quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ nguyên tắc xét xử về phiên tòa sơ thẩm được quy định tại Điều 222, Điều 223 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình xét xử, Chủ tọa phiên tòa đã đảm bảo cho các đương sự phát biểu trình bày quan điểm theo quy định tại Điều 247 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy, giao dịch mua bán căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông ĐVĐ và ông NPV không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, giao dịch này đã được thực hiện xong do các bên đã giao nhận đủ tiền, đã giao nhà. Các chủ thể tham gia giao dịch dân sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay đe dọa, nội dung giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, tại bản tự khai ngày 26/10/2022, ông NPV đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán cũng như tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ trên cho ông ĐVĐ. Do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông ĐVĐ và ông NPV vào ngày 01/08/2021 được xem là có hiệu lực. Tính đến thời điểm hiện tại, ông NPV vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sở hữu căn hộ trên cho ông ĐVĐ là vi phạm thỏa thuận được ghi nhận tại hợp đồng đã ký kết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông NPV và bà NTHY phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán để hoàn tất thủ tục cập nhật sang tên căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông ĐVĐ.

2. Về án phí 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, do đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.2. Thời hiệu khởi kiện:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Quan hệ giao dịch dân sự giữa ông ĐVĐ và ông NPV được xác lập vào ngày 01/08/2021. Do ông NPV vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đã ký kết là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp nên ông ĐVĐ nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 21/03/2022. Vì vậy, vụ án dân sự vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

1.3. Về quá trình tố tụng trong việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện được việc tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Ngày 19/04/2023, Tòa án đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng hợp lệ như Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 181/2023/QĐXXST-DS và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa vào ngày 15/05/2023 đối với các đương sự, nhưng bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án không thể tiến hành xét xử vụ án được. Ngày 15/05/2023, Tòa án đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng hợp lệ như Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 243/2023/QĐXXST-DS và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa vào ngày 09/06/2023 đối với các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn ông ĐVĐ có mặt, bị đơn bà NTHY có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà NTHP có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn ông NPV đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai có mặt tại phiên tòa vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 07/07/2023 mà vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông NPV.

[2]. Về pháp luật nội dung:

2.1. Xét về giao dịch dân sự được xác lập giữa ông ĐVĐ và ông NPV:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ cùng lời khai do nguyên đơn cung cấp đã đủ cơ sở xác định: Ngày 19/06/2019, bà NTHY nhận chuyển nhượng căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty CPĐTĐÔTP theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 127/2019/VBCNHD.GR-TP. Ngày 10/01/2020, bà NTHY ủy quyền cho ông NPV được toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến căn hộ nêu trên, bao gồm cả quyền quyết định giá bán, chuyển nhượng cũng như nhận tiền từ việc bán, chuyển nhượng căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ủy quyền này được lập thành văn bản công chứng số 000327, quyền số

01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Tấn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trên cơ sở nhận được sự ủy quyền của bà NTHY, ông NPV đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với ông ĐVĐ vào ngày 01/08/2021, giá bán là 5.500.000.000 đồng. Ông ĐVĐ đã giao đủ tiền cho ông NPV. Việc mua bán căn hộ và giao nhận tiền được lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của bên bán ông NPV và bên mua ông ĐVĐ nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định. Vào ngày 01/12/2021, ông NPV đã bàn giao căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với đồng hồ điện, nước cho ông ĐVĐ theo Giấy bàn giao căn hộ, điện, nước, các tài sản khác gắn liền được lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của cả hai bên.

Quá trình giải quyết vụ án, ông NPV cho rằng thực tế ông chỉ đồng ý thế chấp căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông ĐVĐ để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng đã vay vào khoảng tháng 02 năm 2020 cũng như ông đã trả nợ lãi nhiều lần cho ông ĐVĐ dưới nhiều hình thức khác nhau. Sau đó, đến tháng 11 năm 2022, ông NPV đã thực hiện xong các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng căn hộ trên cho bà NTNÂ tại Văn phòng công chứng nhưng ông không nhớ đó là Văn phòng công chứng nào, địa chỉ ở đâu cũng như bà NTNÂ là ai, địa chỉ ở đâu nên không thể cung cấp tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án.

Về vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy:

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 phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”.

Trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án đã nhiều lần ban hành Quyết định yêu cầu ông NPV cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án, tuy nhiên ông NPV không cung cấp được bất kỳ chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình, không cung cấp được nhân thân lai lịch, địa chỉ nơi cư trú của ông ĐVĐ và bà NTNÂ, đồng thời ông cũng không có đơn yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét lời trình bày của ông NPV, đồng thời căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét, tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự mua bán căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường 02, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông ĐVĐ và ông NPV có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, việc ký kết giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, mục đích và giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Xét, về hình thức của hợp đồng mua bán căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông ĐVĐ và ông NPV là vi phạm quy định bắt buộc về công chứng theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 07 năm 2015.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định như sau: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc 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 theo 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”.

Như đã phân tích nêu trên, việc mua bán căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông ĐVĐ và ông NPV đã thực hiện xong nghĩa vụ giao nhận tiền mua bán căn hộ là 5.500.000.000 đồng cũng như đã hoàn tất xong thủ tục giao nhận nhà cùng các tài sản gắn liền như đồng hồ điện, nước. Điều này có nghĩa là các bên đã thực hiện xong ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận tính hiệu lực.

2.2. Xét về yêu cầu của ông ĐVĐ về việc buộc ông NPV phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết:

Tại Giấy cam kết bàn giao căn hộ ngày 05/08/2021 được ký kết giữa ông ĐVĐ và ông NPV có nội dung thể hiện “Sau khi hai bên đã ký kết hợp đồng mua bán và đã giao nhận tiền cho nhau xong vào ngày 01/08/2021, tuy nhiên do dịch bệnh Covid-19 chưa thể tiến hành làm các thủ tục công chứng, sang tên theo quy định và bàn giao căn hộ cho nhau được nên chúng tôi cùng lập giấy cam kết nội dung như sau: Bên bán có trách nhiệm lo toàn bộ các thủ tục giấy tờ sang tên quyền sở hữu cho bên mua căn hộ tại số G20.05 Tầng 20, dự án “Chung cư kết hợp thương mại BVĐ (tên thương mại: GR), 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi hết việc giãn cách xã hội, các cơ quan chức năng nhà nước làm việc trở lại”. Điều này cũng được ông NPV xác nhận đồng ý tiến hành các thủ tục để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông ĐVĐ theo quy định pháp luật tại bản tự khai ngày 26/10/2022. Do đó, yêu cầu khởi kiện này của ông ĐVĐ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông ĐVĐ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông NPV phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp dân sự không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 96, Điều 147, Điều 203, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2016.

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 401 Bộ luật dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 122 Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 07 năm 2015.

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015.

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.

- Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của ông ĐVĐ.

Buộc ông NPV và bà NTHY phải có trách nhiệm liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục pháp lý nhằm chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ G20.5 Tầng 20 Chung cư BVĐ, số 278-283 BVĐ, Phường Q, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông ĐVĐ theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông ĐVĐ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông NPV, bà NTHY phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo của các đương sự:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 4;
- Chi cục THADS Quận 4;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

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

Đỗ Đoàn Thanh Trúc