

Bản án số: 3903/2022/DS-ST
Ngày: 30/9/2022
V/v: “Tranh chấp 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

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Kim Mỹ

2. Bà Nguyễn Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:
Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/9/2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 370/2020/TLST-DS ngày 25/11/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6188/2022/QĐXXST-DS ngày 29/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 6632/2022/QĐST-DS ngày 14/9/2022, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6633/2022/QĐXXST-DS ngày 14/9/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Phạm Văn A, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ: Căn hộ số C23.03 Chung cư F, số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Bị đơn:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư C;

Địa chỉ trụ sở: số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn:

Bà Wan Yoke Y, sinh năm 1976 – Tổng giám đốc (Vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: A H 2, J 3, D city, Off Damansara, KL, 52200, Malaysia;

Địa chỉ: Somerset Vista, số 628C đường X, phường A, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Cao Thị Hoàng O (Có đơn xin vắng mặt);
2. Ông Lê Đình T (Có mặt);
3. Bà Điền Hồ Tiên G (Có mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 33 đường L, phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Ông Trần Bá H (Có đơn xin vắng mặt);
5. Ông Trần Tuấn I (Có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 17, Toà nhà D, phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Theo Giấy ủy quyền số CLTDI/POA-2022/008 ngày 22/8/2022)

6. Ông Nguyễn Phúc K, sinh năm 1993 (Có mặt);
7. Bà Nguyễn Hồng Yên U, sinh năm 1992 (Có mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 535 đường P, Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Theo Giấy ủy quyền ngày 12/5/2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Hà Q – Luật sư Văn phòng Luật sư Hà Q và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 535 đường P, Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Y, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Căn hộ số C23.03 Chung cư F, số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/11/2020, Bản ý kiến đề ngày 28/6/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – ông Phạm Văn A trình bày:

Ngày 11/3/2019, nguyên đơn – Ông Phạm Văn A và ông Hồ Lê Minh Đ, bà Ca Thị Tuyết R ký kết Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại với nội dung ông Đ, bà R chuyển nhượng cho ông A Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CLFV/004 lập ngày 07/7/2017 và các phụ lục kèm theo (nếu có) đối với Căn hộ số C23.03 Chung cư F, số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng căn hộ là 76,40m², diện tích sàn xây dựng là 84,85m², giá chuyển nhượng là 3.518.866.058 đồng. Việc chuyển nhượng đã được chủ đầu tư là bị đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn C (sau đây gọi tắt là Công ty C) xác nhận theo Văn bản xác nhận của chủ đầu tư ngày 22/3/2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi ông A nhận được thông báo nhận căn hộ từ Công ty C với điều kiện ông A phải thực hiện thanh toán đủ 95%

giá trị hợp đồng và 2% phí bảo trì. Ngày 17/3/2020, Công ty C đã tiến hành bàn giao căn hộ cho ông A nhưng không cho ông A kiểm tra căn hộ trước khi bàn giao và cũng không cung cấp cho ông Phạm Văn A biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định tại Điều 9.2 của Hợp đồng.

Sau khi nhận bàn giao và trong quá trình sử dụng Căn hộ, ông A phát hiện Căn hộ có nhiều hạng mục công trình thi công gian dối, bớt xén vật tư, không đúng với Hợp đồng, Biên bản bàn giao. Ông A đã đề nghị khắc phục nhưng chưa được Công ty C thực hiện.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp, nguyên đơn – Ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu Đầu tư C thực hiện các yêu cầu sau:

1/Thay thế cửa nhôm kính tại Phòng khách đi ra Logia trước bằng một bộ cửa khác có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn có thể trượt được cả 03 cánh gồm phải, giữa và trái theo đúng quy định tại bản vẽ mặt bằng thiết kế căn hộ, danh mục vật liệu và thiết bị căn hộ kèm theo Hợp đồng và bản vẽ hoàn công kèm theo Biên bản bàn giao;

2/Thay thế cửa nhôm kính tại bếp đi ra phòng giặt phơi (Logia sau) bằng một bộ cửa khác có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn được thiết kế và có đủ khả năng có thể tự giữ ổn định khi mở cửa và giảm chấn, chịu lực, tránh được việc gió thổi bị bung cánh tại vị trí bản lề đồng thời thay thế vị trí lắp ổ khóa để có thể sử dụng để khóa cửa được bằng chìa khóa và chốt từ bên trong theo chức năng ổ khóa đảm bảo an toàn sử dụng;

3/Thi công lại đầy đủ các hạng mục lát gạch sàn (gồm len chân tường), ốp gạch tường, sơn nước theo đúng chủng loại vật liệu, cách thức như đã được quy định tại danh mục vật liệu và thiết bị căn hộ kèm theo Hợp đồng tại các khu vực:

Lát gạch (gồm len chân tường) sàn logia sân khu vực để cục nóng máy lạnh;

Lát gạch sàn bếp phía dưới tủ bếp, sơn nước tường bếp phía sau tủ bếp;

Ốp gạch tường nhà vệ sinh (WC) phía sau gương phòng tắm, tủ dưới Lavabo;

Sơn nước tất cả các mảng tường phòng khách phía sau tủ giày, tường các phòng ngủ phía sau tủ quần áo phòng ngủ;

Thay toàn bộ các hệ thống tủ bếp trên và dưới, tủ dưới Lavabo, tủ giày, tủ quần áo bằng các hệ tủ mới sau khi tháo ra để thi công sơn tường, ốp gạch bởi các bộ tủ hiện tại đều sử dụng vật tư ván ép, sau khi tháo ra lắp lại sẽ bị hư hỏng, không đảm bảo mỹ thuật, kỹ thuật, an toàn sử dụng như quy định của Hợp đồng.

4/Thi công lại đường ống thoát nước máy giặt, hệ thống thoát nước thải của căn hộ, cụ thể:

Thi công lại theo đúng bản vẽ hoàn công kèm theo Biên bản bàn giao thể hiện ống thoát nước máy giặt đi ngang (theo sân phơi khi nhìn từ cửa ra), độc

lập và xả trực tiếp vào trục thoát bảo đảm không gây tắc, trào ngược, mùi hôi, mất vệ sinh, an toàn và ảnh hưởng đến sức khỏe của người sử dụng căn hộ;

Thi công lại tách riêng các loại nguồn thoát nước có tính chất khác nhau gồm: (i) nguồn thải từ nguồn nước ngưng máy lạnh, máy giặt, bồn rửa bát (tại bếp), sàn phòng tắm, Lavabo rửa mặt vào một đường ống độc lập và tách riêng với: (ii) nguồn thải từ sàn nhà vệ sinh và bồn cầu (vì có chất thải là phân) vào một đường thoát khác đi riêng để bảo đảm sức khỏe, vệ sinh, an toàn trong quá trình sử dụng của Chủ sở hữu thay cho việc nhập chung đường thoát nước dẫn đến gây mùi hôi trong quá trình sử dụng hiện tại.

5/ Yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu Đầu tư C thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo đúng quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở, khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản, điểm i khoản 2 Điều 5 Hợp đồng do đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng về thời hạn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ trong vòng: 50 ngày kể từ ngày bàn giao 17/3/2020.

Đối với Thông báo sửa chữa, bổ sung thông báo thụ lý số 370A/2022/TB-TA ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức về việc chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc Công ty C thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo đúng nội dung của Hợp đồng, đối với các yêu cầu khác, Tòa án không thụ lý giải quyết do ông không sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Ông A không đồng ý với nội dung của Thông báo nêu trên, và cũng không đồng ý sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, do ông đã nộp tiền tạm ứng án phí theo yêu cầu của Tòa án cho toàn bộ các yêu cầu khởi kiện, và Tòa án đã tiến hành thụ lý giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – Bà Nguyễn Hồng Yến U, bà Diễm Hồ Tiên G, ông Nguyễn Phúc K, ông Lê Đình T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Hà Q cùng thống nhất trình bày:

Ngày 07/7/2017, Công ty C và Công ty Cổ phần Sản xuất – Dịch vụ B (sau đây gọi tắt là Công ty B) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CLFV/0044 đối với Căn hộ số C23.03 Chung cư F, số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/10/2018, Công ty B đã chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho ông Đ theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 018811, quyền số 09/2018/HĐGD-CCBN tại Văn phòng Công chứng E và được sự xác nhận của Công ty C. Ngày 11/3/2019, ông Đ đã chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho ông Phạm Văn A theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số 005334, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng A và được sự xác nhận của Công ty C.

Đối với yêu cầu buộc Công ty C thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng: Ông Phạm Văn A đã viện dẫn các quy định của pháp luật và nội dung thoả thuận giữa các bên về trách nhiệm của chủ đầu tư được quy định tại

khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và điểm i khoản 2 Điều 5 Hợp đồng mua bán căn hộ. Như vậy, căn cứ các quy định trên, trong thời hạn 50 ngày, Công ty C có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông Phạm Văn A. Điều này không quy định trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ ông Phạm Văn A sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ. Đồng thời, theo quy định pháp luật, thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ phụ thuộc vào cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên cạnh đó, ngày 30/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 6502/STNMT-QLĐ có nội dung xác nhận Chủ đầu tư (Công ty C) đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình Chung cư tháp B và tháp C đưa vào sử dụng và hướng dẫn Công ty C, Sở Xây dựng và Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra và thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với những khách hàng mua căn hộ. Tuy nhiên, do sự ảnh hưởng của dịch bệnh Covid trong khoảng thời gian tiến hành các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận nên việc tiến hành các thủ tục gặp nhiều nhiều khó khăn và phải phụ thuộc vào cơ quan có thẩm quyền. Đến thời điểm hiện nay, Công ty C vẫn đang tiếp tục thủ tục thực hiện đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho các khách hàng mua căn hộ theo thỏa thuận của Hợp đồng và theo quy định pháp luật. Đối với Căn hộ số C23.03 Chung cư F, đến thời điểm hiện nay, Công ty C đã nộp thay cho ông Phạm Văn A số tiền lệ phí trước bạ nhà, đất là 17.594.330 đồng theo Thông báo lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2270145-TK0004497/TB-CCT ngày 10/02/2022 của Chi cục thuế thành phố Đ và Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 28/02/2022. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ số C23.03 Chung cư F đang được tiếp tục xử lý theo quy trình của cơ quan có thẩm quyền.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn về việc khắc phục, thay thế cửa nhôm kính tại phòng khách đi ra logia, thay thế cửa nhôm kính tại bếp đi ra logia sau, thi công lại đầy đủ các hạng mục lát gạch sàn, ốp gạch tường, sơn nước theo đúng chủng loại vật liệu, cách thức như đã được quy định tại danh mục vật liệu và thiết bị căn hộ kèm theo Hợp đồng, thi công lại đường ống thoát nước máy giặt, hệ thống thoát nước thải của căn hộ: Quá trình giải quyết vụ án, ngày 04/4/2022, Tòa án đã tổng đạt Thông báo yêu cầu sửa chữa, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu ông Phạm Văn A sửa đổi, bổ sung các yêu cầu khởi kiện, xác định giá trị tranh chấp đối với từng yêu cầu khởi kiện có giá ngạch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận văn bản. Tuy nhiên, đã hết thời hạn nhưng ông Phạm Văn A vẫn không thực hiện việc sửa đổi, bổ sung theo yêu cầu của Tòa án. Như vậy, căn cứ các Điều 192, Điều 193 Điều 217, Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Công ty C đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và đình chỉ giải quyết đối với những yêu cầu khởi kiện có giá ngạch của ông Phạm Văn A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tại đơn khởi kiện, Nguyên đơn đưa ra các yêu cầu buộc Bị đơn thực hiện, trong đó có 01 yêu cầu phải đóng tạm ứng án phí không có giá ngạch và 04 yêu cầu thuộc trường hợp phải đóng tạm ứng án phí có giá ngạch theo Điều 24, Điều 25 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Việc Tòa án ban hành thông báo thụ lý số 370/2020/TB-TLVA ngày 25/11/2020 bao gồm toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của đương sự nhưng chưa yêu cầu đương sự xác định giá trị tài sản tranh chấp đối với từng yêu cầu khởi kiện để thực hiện đóng tiền tạm ứng án phí là chưa phù hợp theo quy định tại 195 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Khắc phục thiếu sót, ngày 24/5/2022 Tòa án ban hành Thông báo sửa chữa, bổ sung thông báo thụ lý vụ án với nội dung: Tòa án đã ban hành thông báo sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, xác định giá trị tranh chấp nhưng quá thời hạn theo thông báo Nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ. Thông báo sửa chữa, bổ sung thông báo thụ lý vụ án số 370A/2022/TB-TA Tòa án chỉ xác định giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện không có giá ngạch mà Nguyên đơn đã đóng tạm ứng án phí, các yêu cầu khác Tòa án không xem xét, giải quyết. Như vậy: Tại phạm vi giải quyết theo thông báo sửa chữa, bổ sung thông báo thụ lý vụ án, chỉ có cơ sở xem xét đối với yêu cầu của Nguyên đơn buộc Công ty C phải thực hiện ngay nghĩa vụ làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ của Chủ sở hữu theo đúng quy định.

Xét thấy: Ngày 7/7/2017 Bị đơn và Công ty CP SX – DV Bình Tân Tanimex ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CLFV/0044; Ngày 11/03/2019 Công ty CP SX – DV Bình Tân Tanimex có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại cho ông Hồ Lê Minh Đ và bà Ca Thị Tuyết Chinh; Cùng ngày 11/03/2019 ông Hồ Lê Minh Đ chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán cho ông Phạm Văn A, ngày 23/03/2019 Bị đơn – Công ty TNHH Đầu tư C ký xác nhận chấm dứt giao dịch với ông Hồ Lê Minh Đ, trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông Phạm Văn A, ông Văn A được quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CLFV/0044 ngày 07/7/2017.

Ngày 17/03/2020 Bị đơn và Nguyên đơn ký Biên bản bàn giao căn hộ. Căn cứ theo điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng mua bán thì Bị đơn có nghĩa vụ: “Làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bên mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà. Trong trường hợp này, bên bán sẽ thông báo cho bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để bên bán làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên mua...”. Theo đó, có cơ sở xác định Bị đơn có vi phạm về thời hạn làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho Nguyên đơn,

tuy nhiên tại phiên tòa ngày 14/9/2022 Bị đơn cung cấp cho Tòa án công văn số 7898/VPĐK-ĐK ngày 13/9/2022 về việc cung cấp Giấy chứng nhận căn hộ C23.03 Chung cư F, số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó căn hộ của Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận nên yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn hoàn thiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Nguyên đơn theo quy định là không còn cần thiết.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn hoàn thiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Nguyên đơn theo quy định. Đối với các yêu cầu khởi kiện thuộc trường hợp phải đóng tạm ứng án phí có giá ngạch còn lại theo đơn khởi kiện và thông báo thụ lý số 370/2020/TB-TLVA ngày 25/11/2020, do chưa đóng tạm ứng án phí, Thông báo sửa chữa, bổ sung thông báo thụ lý vụ án số 370A/2022/TB-TA không xem xét, giải quyết các yêu cầu này nên Nguyên đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu. Về án phí: Các đương sự phải đóng 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tra

nh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn – Ông Phạm Văn A khởi kiện bị đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư C (sau đây gọi tắt là Công ty C), địa chỉ trụ sở: số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc buộc thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức là toà án có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Trần Thị Y.

[3] Tòa án đã tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải vào các ngày 28/6/2022, ngày 29/8/2022. Tuy nhiên, tại phiên họp ngày 29/8/2022, Công ty C – Thiện Đức có Văn bản đề nghị không tiến hành hoà giải và đưa vụ án ra xét xử. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hoà giải được. Tại phiên tòa hôm nay, đương sự có mặt không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới, không khiếu nại các tài liệu, chứng cứ do các đương sự khác xuất trình và các chứng cứ, tài

liệu do Tòa án thu thập. Đương sự khởi kiện có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình có căn cứ và hợp pháp, đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó và chịu trách nhiệm về nghĩa vụ cung cấp chứng cứ của mình theo quy định tại Điều 6, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đương sự đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia quá trình giải quyết vụ án và cung cấp các chứng cứ, tài liệu liên quan nhưng vắng mặt, phải chịu trách nhiệm vì sự vắng mặt của mình. Do đó, Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết theo quy định.

[4] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy Căn hộ số C23.03 Chung cư F, số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do Chủ đầu tư là Công ty C đã được chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Sản xuất – Dịch vụ B (sau đây gọi tắt là Công ty B) theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CLFV/0044 ngày 07/7/2014, tiếp sau đó được chuyển nhượng lần lượt cho ông Hồ Lê Minh Đ, bà Thị Tuyết R và ông A thông qua Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 018811/HĐGD ngày 26/9/2018 giữa Công ty B và ông Hồ Lê Minh Đ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 005334 ngày 11/3/2019 giữa ông Hồ Lê Minh Đ, bà Ca Thị Tuyết R và ông A. Xét, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty B với ông Đ và giữa ông Đ, bà R và ông A đã hoàn thành, đồng thời các bên trong vụ án không có tranh chấp đối với các văn bản chuyển nhượng hợp đồng nêu trên. Do đó căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử nhận thấy không cần thiết đưa Công ty B, ông Đ, bà R vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Đối với các yêu cầu khởi kiện nguyên đơn – Ông Phạm Văn A gồm:

1/ Thay thế cửa nhôm kính tại Phòng khách đi ra Logia trước bằng một bộ cửa khác có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn có thể trượt được cả 03 cánh gồm phải, giữa và trái theo đúng quy định tại bản vẽ mặt bằng thiết kế căn hộ, danh mục vật liệu và thiết bị căn hộ kèm theo Hợp đồng và bản vẽ hoàn công kèm theo Biên bản bàn giao;

2/ Thay thế cửa nhôm kính tại bếp đi ra phòng giặt phơi (Logia sau) bằng một bộ cửa khác có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn được thiết kế và có đủ khả năng có thể tự giữ ổn định khi mở cửa và giảm chấn, chịu lực, tránh được việc gió thổi bị bung cánh tại vị trí bản lề đồng thời thay thế vị trí lắp ổ khóa để có thể sử dụng để khóa cửa được bằng chìa khóa và chốt từ bên trong theo chức năng ổ khóa đảm bảo an toàn sử dụng;

3/ Thi công lại đầy đủ các hạng mục lát gạch sàn (gồm len chân tường), ốp gạch tường, sơn nước theo đúng chủng loại vật liệu, cách thức như đã được quy định tại danh mục vật liệu và thiết bị căn hộ kèm theo Hợp đồng tại các khu vực:

Lát gạch (gồm len chân tường) sàn logia sân khu vực để cục nóng máy lạnh;

Lát gạch sàn bếp phía dưới tủ bếp, sơn nước tường bếp phía sau tủ bếp;

Ốp gạch tường nhà vệ sinh (WC) phía sau gương phòng tắm, tủ dưới Lavabo;

Sơn nước tất cả các mảng tường phòng khách phía sau tủ giày, tường các phòng ngủ phía sau tủ quần áo phòng ngủ;

Thay toàn bộ các hệ thống tủ bếp trên và dưới, tủ dưới Lavabo, tủ giày, tủ quần áo bằng các hệ tủ mới sau khi tháo ra để thi công sơn tường, ốp gạch bởi các bộ tủ hiện tại đều sử dụng vật tư ván ép, sau khi tháo ra lắp lại sẽ bị hư hỏng, không đảm bảo mỹ thuật, kỹ thuật, an toàn sử dụng như quy định của Hợp đồng.

4/ Thi công lại đường ống thoát nước máy giặt, hệ thống thoát nước thải của căn hộ, cụ thể:

Thi công lại theo đúng bản vẽ hoàn công kèm theo Biên bản bàn giao thể hiện ống thoát nước máy giặt đi ngang (theo sân phơi khi nhìn từ cửa ra), độc lập và xả trực tiếp vào trục thoát bảo đảm không gây tắc, trào ngược, mùi hôi, mất vệ sinh, an toàn và ảnh hưởng đến sức khỏe của người sử dụng căn hộ;

Thi công lại tách riêng các loại nguồn thoát nước có tính chất khác nhau gồm: (i) nguồn thải từ nguồn nước ngưng máy lạnh, máy giặt, bồn rửa bát (tại bếp), sàn phòng tắm, Lavabo rửa mặt vào một đường ống độc lập và tách riêng với: (ii) nguồn thải từ sàn nhà vệ sinh và bồn cầu (vì có chất thải là phân) vào một đường thoát khác đi riêng để bảo đảm sức khỏe, vệ sinh, an toàn trong quá trình sử dụng của Chủ sở hữu thay cho việc nhập chung đường thoát nước dẫn đến gây mùi hôi trong quá trình sử dụng hiện tại.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã ban hành Thông báo yêu cầu sửa chữa, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị ông A phải sửa chữa, bổ sung, xác định giá trị tranh chấp đối với các yêu cầu khởi kiện nêu trên trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản. Ngày 12/4/2022, ông A có văn bản trình bày ý kiến với nội dung giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thực hiện việc sửa đổi theo thông báo của Toà án. Căn cứ quy định tại Điều 193, điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử thấy rằng việc ông A không thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, xác định giá trị tranh chấp đối với các yêu cầu khởi kiện có giá ngạch theo yêu cầu của Toà án thuộc trường hợp không sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện nên không có cơ sở để thụ lý giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện trên trong vụ án này.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Phạm Văn A về việc buộc Công ty C thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo đúng quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở, khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản, điểm i khoản 2 Điều 5 Hợp đồng:

Căn cứ sự thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án gồm: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CLFV/0044 ngày 07/7/2014; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 018811/HĐGD ngày 26/9/2018; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng

mua bán căn hộ số 005334 ngày 11/3/2019; Văn bản xác nhận của chủ đầu tư ngày 04/10/2018 và ngày 22/3/2019, Hội đồng xét xử nhận thấy Công ty C và ông A đã xác lập hợp đồng mua bán đối với Căn hộ số C23.03 Chung cư F, số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ Y1, trong đó ông A là bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ. Xét thấy, căn cứ Công văn số 6502/STNMT-QLĐ ngày 30/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấp Giấy chứng nhận về nhà, đất cho người căn hộ chung cư thể hiện nội dung tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng mua bán căn hộ và chuyển nhượng hợp đồng mua bán thì Căn hộ số C23.03 đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2020. Đồng thời, xét các hợp đồng mua bán căn hộ cũng như các văn bản chuyển nhượng hợp đồng được các bên xác lập hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, không vi phạm điều cấm của pháp luật và đều được lập thành văn bản, có công chứng, có sự xác nhận của Chủ đầu tư là Công ty C theo quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2020. Do đó, hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty C và ông A có hiệu lực và có giá trị ràng buộc các bên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty C đã tiến hành bàn giao căn hộ cho ông A theo Biên bản bàn giao căn hộ số FEV/HOM/18 ngày 17/3/2020. Từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ cho đến nay, ông A cho rằng Công ty C đã vi phạm nghĩa vụ được quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5 Hợp đồng, không làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở. Xét thấy, tại Công văn số 7898/VPĐK-ĐK ngày 13/9/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung *“Căn hộ số C23.03 Chung cư F, số 01 Phan Văn Đáng, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức đã được chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH Đầu tư C nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Văn A, bà Trần Thị Y. Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS77071/DA ngày 08/7/2022 cho ông Phạm Văn A và bà Trần Thị Y đối với Căn hộ C23.03.”*, Hội đồng xét xử xác định Công ty C đã thực hiện xong nghĩa vụ tại điểm i khoản 2 Điều 5 Hợp đồng. Từ những lập luận trên, căn cứ quy định tại Điều 372, Điều 373 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn A về việc buộc Công ty C thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Ông Phạm Văn A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ trên.

[7] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tại phiên toà phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147, điểm e khoản 1 Điều 192, Điều 193, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 3, Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 372, Điều 373, Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 13, Điều 14, Điều 17, Điều 18, Điều 55, Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Phạm Văn A về việc buộc bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư C thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đối với Căn hộ số C23.03 Chung cư F, số 01 đường P, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn - Ông Phạm Văn A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ nêu trên theo quy định.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn – ông Phạm Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Căn trừ vào Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028226 ngày 25/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức), ông Phạm Văn A đã nộp đủ tiền.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc được niêm yết bản án.

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 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 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;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Hiếu