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

Bản án số: 145/2022/DS-ST
Ngày 14-6-2022
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Trúc Lý

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Ngọc Thanh
2. Bà Nguyễn Thị Thảo Linh

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Đào - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 537/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 325/2022/QĐXX-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Thanh X – sinh năm 1982

Địa chỉ: 358/16/18 đường C, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung D. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị B – sinh năm 1961

Địa chỉ: số 9/009 Chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh C (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông Nguyễn Văn M , sinh năm 1961 (Có mặt)

2/Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

3/Bà Lê Thị M, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

4/ Nguyễn Quang T, sinh năm 2007 (Vắng mặt)

5/ Nguyễn Lê Uyên N, sinh năm 2014 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 9/009 Chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/12/2019, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Trung D trình bày:

Ngày 19/12/2016 bà X có ủy quyền cho ông D chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ nhà chung cư tại địa chỉ 9/009 chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú cho bà Nguyễn Thị B với số tiền 780.000.000 đồng, theo Hợp đồng công chứng số 47675 ngày 19/12/2016 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Số tiền ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000 đồng). Sau khi chuyển nhượng, chồng bà Blà ông đã giao cho ông 730.000.000 đồng, ông đã giao lại cho bà X xong, bà Bcòn nợ lại bà X 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 20/01/2017 thì trả đủ tiền. Tuy nhiên đến ngày 20/7/2020 bà B chỉ trả cho bà X 30.000.000 đồng, còn nợ lại 20.000.000 đồng chưa trả. Nay bà X yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ, chung cư tại địa chỉ trên do hợp đồng vô hiệu. Bà X sẽ trả lại cho ông M và bà B số tiền 760.000.000 đồng đã nhận. Yêu cầu bà Btrả lại cho bà X căn hộ nhà chung cư tại địa chỉ 9/009 chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị B có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Mạnh C trình bày:

Ngày 19/12/2016 bà Bđã chuyển nhượng lại căn hộ của bà X tại địa chỉ 9/009 chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú theo Hợp đồng công chứng số 47675 ngày 19/12/2016 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền là 780.000.000 đồng, ghi trong Hợp đồng hai bên chuyển nhượng số tiền là 150.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng bà Bđã trả cho bà X số tiền 730.000.000 đồng, bà còn lại bà X số tiền 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 20/01/2017 thì trả đủ tiền. Tuy nhiên đến ngày 20/7/2020 bà Bvà ông D là người được bà X ủy quyền bán căn hộ trên thỏa thuận là bà Bchỉ trả cho bà X 30.000.000 đồng, còn nợ lại 20.000.000 đồng để trả lại tiền thuê căn hộ này của người thuê trước để họ dọn đồ đi giao nhà cho bà B. Sau khi cấn trừ tiền thuê nhà thì số tiền còn lại bà Bsẽ trả cho bà X. Bà Bđã trả cho người thuê nhà trước gồm hai tháng tiền thuê nhà là 8.000.000 đồng. còn lại 12.000.000 đồng nhưng bên bà X không đến lấy tiền. Qua yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ do hợp đồng vô hiệu của bà X bà Bkhông đồng ý. Bà Btự nguyện trả cho bà X số tiền còn thiếu là 20.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ngày 19/12/2016 vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại căn hộ của bà X tại địa chỉ 9/009 chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú theo Hợp đồng công chứng số 47675 ngày 19/12/2016 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh, thực tế hai bên chuyển nhượng số tiền là 780.000.000 đồng, ghi trong Hợp đồng số tiền là 150.000.000 đồng. Vì ông bận đi làm nên để vợ ông là bà Bđứng ra giao dịch chuyển nhượng với ông D . Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông đã trả cho bà X số tiền 730.000.000 đồng, còn lại bà X số tiền 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 20/01/2017 thì trả đủ tiền. Tuy nhiên đến ngày 20/7/2020 bà và ông D là người được bà X ủy quyền bán căn hộ trên thỏa thuận là ông bà chỉ trả cho bà X 30.000.000 đồng, còn nợ lại 20.000.000 đồng để trả lại tiền thuê căn hộ này của người thuê trước để họ dọn đồ đi giao nhà cho vợ chồng ông. Vợ ông đã trả cho người thuê nhà trước gồm hai tháng tiền thuê nhà là 8.000.000 đồng, còn lại 12.000.000 đồng. Qua yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ do hợp đồng vô hiệu của bà X, vợ chồng ông không đồng ý. Vợ chồng ông tự nguyện trả cho bà X số tiền còn thiếu là 20.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H , bà Lê Thị M trình bày: Ông bà không có tranh chấp gì với bà X nên không có ý kiến, cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì về sau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thẩm quyền thụ lý vụ án; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự; Tuy nhiên Tòa án vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử

- Về nội dung: Áp dụng

+ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Điều 188 Luật đất đai 2013

+ Điều 122, Điều 123 Luật Nhà ở 2014

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí: Tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 09/12/2019, HĐXX xét thấy đây là tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ địa chỉ số 9/009 Chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án nhân dân quận Tân

Phú thụ lý giải quyết là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X đã ủy quyền cho ông D tham gia tố tụng theo đúng quy định; Bị đơn bà Nguyễn Thị B đã ủy quyền cho ông Trần Mạnh C ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H , bà Lê Thị M có đơn xin vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại khoản 1,2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Thanh X khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ, chung cư tại địa chỉ trên do hợp đồng vô hiệu. Bà X sẽ trả lại cho ông M và bà Bsố tiền 760.000.000 đồng đã nhận. Yêu cầu bà Btrả lại cho bà X căn hộ nhà chung cư tại địa chỉ 9/009 chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú.

Ý kiến bị đơn trình bày: Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ của bà X bà Bkhông đồng ý. Bà Btự nguyện trả cho bà X số tiền còn thiếu là 20.000.000 đồng. Bà Bkhông đồng ý trả lại cho bà X căn hộ nhà chung cư tại địa chỉ 9/009 chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú.

Xét Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 19/12/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thanh X do ông Lê Trung D là người đại diện theo ủy quyền ký kết với bà Nguyễn Thị B hình thức và nội dung không trái qui định của pháp luật nên Hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng Hợp đồng công chứng số 47675 ngày 19/12/2016 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Lê Trung D là người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh X ký kết với bà Nguyễn Thị B, thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ căn hộ nhà chung cư tại địa chỉ 9/009 chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Bđược cập nhật sang tên vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4997/2009/UB.GCN vào sổ cấp giấy ngày 19/10/2009 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 20/01/2007.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên giữa ông Lê Trung D là người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh X ký kết với bà Nguyễn Thị B là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình; bà Nguyễn Thị Thanh X là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất nêu trên nên có quyền chuyển nhượng cho bà B; Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đã thực hiện các thủ tục theo quy định Luật đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho bà Blà phù hợp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự 2015 về căn cứ xác lập quyền sở hữu và Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở năm 2014 thì bà Bcó quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp đối với căn hộ nhà chung cư tại địa chỉ 9/009 chung cư T, đường L, phường Tân Quý, quận

Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bvà ông M trả cho bà Nguyễn Thị Thanh X số tiền 20.000.000 đồng

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 26, 27 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X phải chịu án phí dân sự là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1, 2 Điều 202, khoản 1 Điều 227, 244, Điều 264, 266, 267, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 357, 370, 422, 429 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014;

- Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự;

- Khoản 1, 2 Điều 26, 27 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh X .

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M trả cho bà Nguyễn Thị Thanh X số tiền 20.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020469 ngày 26/12/2009 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0072041 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Như vậy bà Nguyễn Thị Thanh X được hoàn lại số tiền 3.250.000 (Ba triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, Bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án của Tòa án cấp sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án;

Viện Trưởng viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Trường hợp bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Trúc Lý