

Bản án số: 323/2017/DS-ST
Ngày: 26-9-2017
V/v tranh chấp thực hiện nghĩa vụ
giao nhà theo hợp đồng mua bán

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN X, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phơ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Rành

Bà Nguyễn Kim Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thơm – Thư ký Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Yên Hòa - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 9 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2016/TLST-DS ngày 17/10/2016 về tranh chấp “Thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng mua bán” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 187/2017/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2017/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Minh S, sinh năm 1962; địa chỉ: đường B, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1970; địa chỉ: đường P, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 001363, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh, đường T, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: đường N, Khu phố B, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Vũ Tiến C, sinh năm 1966;

2/ Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: đường T, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà T: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: số 1221D, đường Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, phường Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00009663, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2016 tại Văn phòng công chứng Tân Thuận, đường N, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1944; (vắng mặt)

4/ Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1973; (vắng mặt)

5/ Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1976; (vắng mặt)

6/ Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1978; (vắng mặt)

7/ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1984; (vắng mặt)

8/ Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1995; (vắng mặt)

9/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969; (vắng mặt)

10/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; (vắng mặt)

11/ Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1998; (vắng mặt)

12/ Nguyễn Nhật T, sinh ngày 13 tháng 3 năm 2002 có bà Nguyễn Thị D (mẹ ruột) là người đại diện hợp pháp ; (vắng mặt)

13/ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970; (vắng mặt)

14/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971; (vắng mặt)

15/ Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1994; (vắng mặt)

16/ Nguyễn Thị Thanh T, sinh ngày 03/11/2002; có ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H (cha mẹ ruột) là người đại diện hợp pháp; (vắng mặt)

17/ Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1977; (vắng mặt)

18/ Ông Châu Lộc H, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường G, Khu phố H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

19/ Bà Lê Quỳnh L, sinh năm 1970; địa chỉ: đường B, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

20/ Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội

Những người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Q:

- Nguyễn Đình Anh S, sinh năm 1980 – Giám đốc Ngân hàng TMCP Q chi nhánh A; (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Phương A, sinh năm 1981 – Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Q chi nhánh A; (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Nhật Linh T, sinh năm 1988; (có mặt)

Cùng địa chỉ: KĐT A, phường A, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 1181/UQ-MB-HS ngày 10/8/2017)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/9/2016; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 30/6/2016 ông Đặng Minh S và bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00009664/HĐGD tại Văn phòng công chứng T để mua bán nhà đất tại địa chỉ số H, đường G, Khu phố H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận sau một tháng kể từ ngày ký hợp đồng sẽ bàn giao nhà. Tuy nhiên, sau một tháng những người cư ngụ tại căn nhà không chịu di dời và đến nay bà T chưa bàn giao được nhà cho ông S. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T cùng ông Vũ Tiến C, bà Phạm Thị Ngọc T thực hiện giao nhà và yêu cầu Tòa án buộc những cá nhân đang trú ngụ trong căn nhà trên di dời đi nơi khác để bên bán tiến hành bàn giao nhà cho ông S theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đã ký giữa hai bên.

Ngày 13/7/2017, vợ chồng ông Đặng Minh S và bà Lê Quỳnh L đã thế chấp nhà đất chỉ số H, đường G, Khu phố H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số vào sổ cấp GCN: CH 01412 ngày 08/5/2014 do bà T đứng tên sở hữu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01450 ngày 08/5/2014 do ông C và bà T đứng tên sở hữu, để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q – chi nhánh A, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 17661.16.154.2625516.BĐ. Do đến nay vẫn chưa trả xong khoản nợ vay, nên bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của căn nhà do ngân hàng đang giữ.

Tại các bản tự khai ngày 11/11/2016; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T đại diện cho cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Tiến C và bà Phạm Thị Ngọc T trình bày:

Năm 2012, bà và vợ chồng ông Vũ Tiến C, bà Phạm Thị Ngọc T cùng mua căn nhà tại địa chỉ số H, đường G, Khu phố H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B. Tại thời điểm mua, căn nhà trên đang thế chấp tại ngân hàng, bà và ông C, bà T giao tiền cho

ông D, bà B giải chấp, lấy bản chính giấy tờ nhà ra để hai bên ký hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng Số 1 theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi mua nhà, bà và ông C, bà T đồng ý để vợ chồng ông D, bà B thuê lại căn nhà trong thời hạn 03 (ba) tháng, hai bên có làm giấy cam kết ngày 10/12/2012 do ông D ký tên. Hết thời hạn 03 (ba) tháng ông D, bà B không trả tiền thuê nhà, cũng không giao nhà lại cho bà. Bà nhiều lần yêu cầu ông D, bà B giao nhà nhưng ông bà không giao.

Ngày 19/12/2013, bà và ông C, bà T ký hợp đồng đặt cọc để bán căn nhà cho bà Trần Thị Minh L. Bà L đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi bà L nhận được nhà sẽ thanh toán số tiền còn lại, nhưng ông D bà B không chịu giao nhà nên bà L không mua nhà nữa, hai bên đã hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại cho bà L số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

Ngày 30/6/2016, bà đại diện cho ông C, bà T bán căn nhà trên cho ông Đặng Minh S với giá 1.300.000.000 đồng. Ông S chuyển trả cho bà L tiền cọc 1.000.000.000 đồng thay cho bà, ông C, bà T, còn lại 300.000.000 đồng ông S trả tiền mua nhà cho bà và ông C, bà T theo hợp đồng mua bán. Việc mua bán nhà đất với ông S đã thực hiện xong thủ tục đăng bộ sang tên cho ông S, nhưng thực tế ông S chưa nhận được nhà, do ông D, bà B không chịu giao nhà. Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị những người đang cư trú tại căn nhà số H, đường G, Khu phố H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời để bà bàn giao lại căn nhà cho phía ông S.

Tại bản tự khai ngày 24/11/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh L trình bày:

Ngày 19/12/2013, bà có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị T để mua căn nhà địa chỉ số H, đường G, Khu phố H, phường P, Quận X với giá 1.600.000.000 đồng, bà đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng, nhưng bà T không giao được nhà, do những người đang ở trên căn nhà đó không dọn đi, nên hai bên đã hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, bà đã nhận lại đủ số tiền cọc, không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ kiện này.

Tại bản tự khai ngày 24/11/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Quỳnh L trình bày:

Ngày 30/6/2016 bà và chồng là ông Đặng Minh S có mua căn nhà địa chỉ số H, đường G, Khu phố H, phường P, Quận X theo hợp đồng mua bán được chứng thực tại phòng công chứng Tân Thuận, Tuy nhiên, đến nay vợ chồng bà vẫn chưa nhận được nhà, bà thống nhất với ông S, yêu cầu bà T giao nhà theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán do hai bên đã ký.

Tại bản tự khai ngày 24/11/2016 và tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q trình bày:

Ngày 30/6/2016, ông Đặng Minh S và bà Lê Quỳnh L có yêu cầu vay tiền tại Ngân hàng TMCP Q – chi nhánh A, số tiền là 2.200.000.000 đồng để thanh

toán tiền mua nhà đất tại địa chỉ số H, đường G, Khu phố H, phường P, Quận X theo Hợp đồng tín dụng số 16227.16.154.2625516.TD. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là bất động sản hình thành từ vốn vay, theo Hợp đồng thế chấp số 17661.16.154.2625516.BD ngày 13/07/2016. Trước khi thế chấp, tài sản đã được thẩm định trực tiếp theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của ngân hàng và pháp luật. Tại thời điểm định giá tài sản, không có ai cản trở, gây khó khăn đối với việc định giá tài sản thế chấp.

Tính đến nay, ông S không trả nợ đúng hạn theo các thỏa thuận đã ký kết với Ngân hàng, nhưng Ngân hàng chưa có yêu cầu khởi kiện ông S về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng vẫn đang tạo điều kiện cho khách hàng trả nợ. Nếu khách hàng không trả được nợ, thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh S đối với bà Nguyễn Thị T yêu cầu bà T giao nhà theo hợp đồng mua bán, ngân hàng đồng ý với ý kiến của ông S và đề nghị tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Quận X về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa; nguyên đơn và bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ những quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Xét thấy, việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số H, đường G, Khu phố H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Hợp đồng giữa các bên đã được thực hiện, bị đơn phải có nghĩa vụ giao nhà cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Căn cứ Điều 283 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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:

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Đặng Minh S khởi kiện bà Nguyễn Thị T yêu cầu giao nhà theo hợp đồng mua bán nhà, có căn cứ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp dân sự về yêu cầu thực hiện giao nhà theo hợp đồng mua bán thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bất động sản tranh chấp tọa lạc tại số H đường G, phường P, Quận X nên vụ án thuộc thẩm quyền giải

quyết của Toà án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét giấy uỷ quyền số công chứng 0001363, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh, địa chỉ: đường T, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đặng Minh S uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn P đại diện tham gia tố tụng tại Toà là hợp lệ nên được chấp nhận.

[4] Xét hợp đồng uỷ quyền số công chứng 00009663, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2016 tại Văn phòng công chứng T, đường N, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Vũ Tiến C và bà Phạm Ngọc T uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị T đại diện tham gia tố tụng tại Toà là hợp lệ nên được chấp nhận.

[5] Xét giấy uỷ quyền số 1181/UQ-MB-HS ngày 10/8/2017 của Ngân hàng TMCP Q uỷ quyền cho ông Nguyễn Đình Anh Sơn, bà Nguyễn Thị Phương Anh và ông Nguyễn Nhật Linh T đại diện tham gia tố tụng tại Toà là hợp lệ; ông Nguyễn Đình Anh S, bà Nguyễn Thị Phương A có đơn đề nghị vắng mặt và đồng ý để ông Nguyễn Nhật Linh T đại diện tham gia phiên tòa là hợp lệ nên được chấp nhận.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Quỳnh L có đến tòa tự khai và có đơn yêu cầu tòa xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Nguyễn Việt Hg, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tuấn V, trẻ Nguyễn Nhật T có bà Nguyễn Thị D là người đại diện hợp pháp, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q, trẻ Nguyễn Thị Thanh T có ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H là người đại diện hợp pháp; ông Nguyễn Thanh Đ, ông Châu Lộc H là những người đang cư ngụ tại căn nhà số A đường G, phường P, Quận X đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, căn cứ quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Toà tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tên nêu trên.

[8] Đối với bà Trần Thị Minh L, trước đây có ký hợp đồng đặt cọc mua căn nhà số A đường G, phường P, Quận X với ông C, bà Thuý và bà T. Tuy nhiên, các bên đã huỷ bỏ và thanh lý hợp đồng đặt cọc, căn nhà đã được chuyển nhượng cho ông S và bà L. Trong đó, theo thoả thuận tại hợp đồng mua bán, một phần tiền ông S trả trực tiếp cho bà L để thanh lý hợp đồng đặt cọc này. Nay các bên đều thừa nhận toàn bộ nội dung nêu trên và không có yêu cầu tranh

chấp gì với nhau nên Toà án không xác định bà L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[9] Về yêu cầu của đương sự:

Căn nhà số A đường G, phường P, Quận X trước đây thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05281/2004 do UBND Quận X cấp ngày 10/9/2004. Ông D và bà B bán căn nhà trên cho 03 người gồm: ông Vũ Tiến C, bà Phạm Thị Ngọc T và bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng mua bán nhà được công chứng hợp lệ tại Phòng công chứng số 1. Bên mua đã đăng bộ sang tên đồng sở hữu cho ba người và đã được cấp giấy chứng nhận hợp lệ gồm: ông C, bà Thuý được Ủy ban nhân dân Quận X cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đồng sở hữu số BS325928 ngày 12/5/2014, bà T được Ủy ban nhân dân Quận X cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đồng sở hữu số BS325927 ngày 08/5/2014.

[10] Ngày 30/6/2016, ông C, bà Thuý và bà T ký hợp đồng bán căn nhà nói trên cho ông Đặng Minh S. Hợp đồng mua bán nhà được công chứng tại Phòng công chứng T. Bên mua đã đăng bộ và cập nhật biến động sang tên vợ chồng ông S, bà L tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận X ngày 06/7/2016. Qua đó, có căn cứ xác định ông Đặng Minh S và bà Lê Quỳnh L hiện là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà số A đường G, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[11] Thực hiện các thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9664/HĐGD chứng thực tại Phòng công chứng T Thuận ngày 30/6/2016, bên mua nhà đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng, tuy nhiên bên bán nhà gồm ông C, bà T và bà T chưa thực hiện nghĩa vụ phải bàn giao nhà cho bên mua. Theo bà T và ông C, bà T có bà T đại diện trình bày việc không giao được nhà cho bên bán là do ông D và bà B và những người đang cư ngụ tại đây không chịu giao nhà.

[12] Bà B và những người đang cư ngụ trong căn nhà gồm: bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Nguyễn Việt Hg, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tuấn V, trẻ Nguyễn Nhật T có bà Nguyễn Thị D là người đại diện hợp pháp, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q, trẻ Nguyễn Thị Thanh T có ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H là người đại diện hợp pháp; ông Nguyễn Thanh Đ, ông Châu Lộc H, quá trình giải quyết vụ án không đến Toà, không trình bày lời khai, không cung cấp chứng cứ hoặc có yêu cầu gì liên quan đến tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đã ký kết hoặc có yêu cầu liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo căn nhà nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[13] Căn cứ Giấy cam kết ngày 10/12/2012 do bị đơn bà T cung cấp, thể hiện ông D và bà B có làm giấy thuê nhà và cam kết trong thời hạn ba tháng nếu

không mua lại nhà thì giao nhà cho bên mua là ông C, bà Thuý và bà T. Đến nay đã quá thời hạn cam kết, hiện ông D đã chết nên bà B và những người đang cư ngụ tại căn nhà có tên nêu trên, có trách nhiệm phải bàn giao nhà cho bên mua là đúng quy định pháp luật.

[14] Mặc dù hợp đồng mua bán nhà chỉ có ông Đặng Minh S ký tên, tuy nhiên cả ông S và vợ là bà Lê Quỳnh L cùng xác nhận đây là tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, đã đăng ký cập nhật biến động tên hai vợ chồng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận X ngày 06/7/2016. Do đó, buộc bên có nghĩa vụ phải giao nhà cho ông S và bà L là phù hợp.

[15] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Minh S là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bên bán nhà là ông C, bà Thuý và bà T và bên đang chiếm hữu sử dụng nhà là bà B và những người đang cư ngụ tại căn nhà có trách nhiệm bàn giao căn nhà số 212/16 Gò Ô Môi, phường Phú Thuận, Quận X cho ông Đặng Minh S và bà Lê Quỳnh L ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[16] Căn nhà số H đường G, phường P, Quận X hiện đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông S và bà L tại Ngân hàng TMCP Q - chi nhánh A theo Hợp đồng tín dụng số 16227.16.154.2625516.TD ngày 30/06/2017, được đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/7/2016. Phía Ngân hàng TMCP Q không có yêu cầu tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng tín dụng cũng như tài sản sản tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng tín dụng Ngân hàng TMCP Q được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[17] Về án phí: Bị đơn ông C, bà Thuý và bà T cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 283, Điều 451, Điều 453 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Minh S

Buộc ông Vũ Tiến C, bà Phạm Thị Ngọc T và bà Nguyễn Thị T cùng những người đang cư ngụ trong căn nhà số 212/16 Gò Ô Môi, phường Phú Thuận, Quận X gồm: bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Nguyễn Việt Hg, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tuấn V, trẻ Nguyễn Nhật T có bà Nguyễn Thị D là người đại diện hợp pháp, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q, trẻ Nguyễn Thị Thanh T có ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H là người đại diện hợp pháp; ông Nguyễn Thanh Đ, ông Châu Lộc H cùng có trách nhiệm bàn giao căn nhà có địa chỉ H đường G, phường P, Quận X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số vào sổ cấp GCN: CH 01412 ngày 08/5/2014 do bà Nguyễn Thị T đứng tên sở hữu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01450 ngày 08/5/2014 do ông Vũ Tiến C và bà Phạm Thị Ngọc T đứng tên sở hữu cho ông Đặng Minh S và bà Lê Quỳnh L. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm : Ông Vũ Tiến C, bà Phạm Thị Ngọc Thuý và bà Nguyễn Thị T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Đặng Minh S số tiền tạm ứng án phí là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2012/07037 ngày 17/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp 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 bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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 năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM ;
- VKSND Quận X;
- Chi cục THADS Quận X;
- Đương sự;
- Lưu, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Phơ