

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 368/2018/DS-ST

Ngày: 02/5/2018.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở”

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

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Thống;

2. Bà Trần Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Ánh, là Thư ký Tòa án nhân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa: Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 4 năm 2018 đến ngày 02 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2017/TLST– DS ngày 17 tháng 5 năm 2017 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Văn Chí T, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Số 2129/46B/4, đường P, Phường S, Quận T, Thành phố H

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: TTC01-14A C/c L, phường T, quận B, Thành phố H.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài V, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Số 525/27, đường Hh, Phường M, Quận P, Thành phố H

3. *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Công ty TNHH TM – XD L;

Địa chỉ: Số 113/89, đường A, KP3, phường A, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu N – Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Châu Ngọc A L – Chức vụ: Phó phòng kinh doanh (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Kim Điền, thị xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.2/ Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 131/36, đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ông T trình bày: Trước đây, Ông T và bà T1 sống chung với nhau tại địa chỉ Số 2129/46B/4, đường P, Phường S, Quận T, Thành phố H Vào ngày 26/10/2016, Ông T có thực hiện giao dịch nhận quyền thuê căn hộ TTC01-14A tại Chung cư Công ty L (phường Tân Tạo, quận Bình Tân) từ Bà Trần Thị Kim H thông qua chị M là nhân viên kinh doanh của Công ty L, Ông T trực tiếp thanh toán cho bà H số tiền 286.000.000đ (hai trăm tám mươi sáu triệu đồng), ông đã đổi tiền Canada ở tiệm vàng để trả cho bà H để nhận chuyển nhượng quyền thuê căn hộ này. Thực tế bà T1 không muốn mua căn hộ, sau đó bà T1 yêu cầu bán căn hộ để lấy tiền về quê sinh sống, tuy nhiên Ông T không đồng ý, sau đó bà T1 năn nỉ Ông T để căn hộ cho bà T1 nuôi con. Ông T vắng mặt những buổi làm việc ở Công ty L là do Công ty L yêu cầu Ông T lên Tòa án để giải quyết. Lúc Ông T mua căn hộ từ bà H và sang tên thì trên hợp đồng thuê nhà của Công ty L không bắt buộc 02 người cùng đứng tên, nên chị M đã nói với Ông T là để bà T1 đứng tên, Ông T đã nói không đồng ý cho bà T1 đứng tên, nhưng chị M vẫn để bà T1 đứng tên.

Vào ngày 27/3/2017, Ông T và bà T1 có thỏa thuận thống nhất với nhau là bà T1 sẽ chuyển quyền thuê căn hộ này để Ông T đứng tên, với toàn bộ các chi phí liên quan cho việc chuyển nhượng này, Ông T phải chịu như: Các khoản phí chuyển nhượng sang tên (2% giá thuê, tương đương với số tiền 7.920.000đ) theo quy định của Công ty L. Ông T đã thực hiện đóng các khoản phí này thay cho bà T1 và Công ty L đã xác nhận đồng ý để Bà Nguyễn Thị T1 (bên thuê) chuyển nhượng thuê và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thuê căn hộ TTC01-14A cho Ông T.

Tuy nhiên khi làm thủ tục sang tên thì bà T1 đã không hợp tác. Nên nay nếu bà T1 không làm thủ tục sang tên cho Ông T thì yêu cầu buộc bà T1 thanh toán cho Ông T số tiền 286.000.000đ (hai trăm tám mươi sáu triệu đồng).

Ông T cho rằng ông là người chuyển số tiền 6.600.000đ (sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) hàng tháng đóng tiền mua căn hộ cho Công ty L bắt đầu từ ngày 01/11/2016 đến thời ngày 27/3/2017.

* Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà T1 trình bày như sau: Căn hộ chung cư TTC01-14A là của bà T1 bỏ tiền ra mua của Bà Trần Thị Kim H và hiện nay bà T1 cũng đang góp tiền hàng tháng cho Công ty TNHH TM – XD L. Trước đó, bà T1 với Ông T có làm hợp đồng sang nhượng quyền thuê căn hộ này, nhưng phía Ông T không đồng ý hợp tác, do đó không tiếp tục nhượng quyền thuê căn hộ này cho Ông T.

Bà T1 trình bày bà không sống chung cùng Ông T, ngày 26/10/2016 khi đến Công ty L mua căn hộ thì Ông T chỉ là bạn đi cùng với bà. Sau khi chuyển nhượng

Công ty L mời Ông T lên giải quyết nhưng Ông T cố tình tránh né, không hợp tác, và điều này có biên bản xác nhận của Công ty L là Ông T 02 lần tránh né, không hợp tác.

Còn tại tờ giấy xác nhận ngày 26/10/2016 về việc Ông T giao tiền cho bà H là không đúng, theo bà T1 biết sau khi Ông T khởi kiện ra Tòa án, Ông T đã nhờ bà H ký tên vào tờ giấy đó (thời điểm ký tên không phải là thời điểm 26/10/2016) việc Ông T nhờ bà H ký tên là để nhằm mục đích Ông T chuyển quyền thuê căn hộ của bà H. Thực tế căn hộ này là bà T1 mua từ bà H và hiện đang trả góp tiền căn hộ cho Công ty L. Do đó bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của Ông T và Ông T nói sai sự thật.

Bà T1 cho rằng bà là người đứng ra giao dịch mua căn hộ và trả tiền hàng tháng cho Công ty L số tiền 6.600.000đ (sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) qua ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH TM – XD L có Bà Châu Ngọc A L là đại diện theo ủy quyền trình bày:* Thực tế hiện nay căn hộ đang tranh chấp do bà T1 đứng tên trên giấy thuê căn hộ và bà T1 là người đang quản lý, sử dụng căn hộ. Còn việc ai đóng tiền góp hàng tháng của căn hộ trên, thì Công ty vẫn nhận tiền, không nhất thiết là chủ căn hộ mới được trả tiền góp hàng tháng.

Còn việc tranh chấp căn hộ tại Công ty L, giữa Ông T và bà T1 Công ty TNHH TM – XD L không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị Kim H trình bày như sau:* Bà H có bán căn hộ chung cư TTC01-14A Công ty L cho Ông T và bà T1; Giấy xác nhận vào ngày 26/10/2016 là Ông T nhờ bà H ký do bà H đã nhận tiền rồi nên bà H mới ký, còn thực tế ngày giao tiền là cả Ông T và bà T1 cùng đến giao. Bà H trình bày bà không có bất kỳ ý kiến gì về vụ án này và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử.

** Tại phiên tòa:*

- Ông T yêu cầu bà T1 tiếp tục chuyển nhượng hợp đồng thuê căn hộ TTC01-14A cho ông. Nếu bà T1 không làm thủ tục sang tên cho Ông T thì ông yêu cầu buộc bà T1 thanh toán cho ông số tiền 286.000.000 đồng.

- Ông Vinh đại diện ủy quyền của bà T1 không đồng ý với yêu cầu của Ông T, ông Vinh cho rằng vì căn hộ chung cư TTC01-14A là của bà T1 bỏ tiền ra mua của Bà Trần Thị Kim H, nên căn hộ này thuộc quyền sở hữu của bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH TM – XD L và Bà Trần Thị Kim H có đơn yêu cầu xin vắng mặt tại tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự; Tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định của Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố

tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiếp tục giao căn hộ chung cư TTC01-14A Công ty L cho bà T1 quản lý sử dụng, bà T1 hoàn lại chi phí hợp lý mà Ông T đã cùng bà T1 bỏ ra nhận chuyển nhượng.

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:

** Về tố tụng:*

[1] - Nguyên đơn Ông T có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở đối với bị đơn bà T1; Đối tượng tranh chấp là căn hộ và bị đơn hiện ở tại quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, nên căn cứ Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Công ty TNHH TM-XD Công ty L và Bà Trần Thị Kim H có đơn yêu cầu xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; Căn cứ vào khoản 1, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt, là phù hợp với quy định của pháp luật.

** Về nội dung vụ án:*

[3] - Căn hộ chung cư TTC-01-14A của Công ty TNHH TM – XD L, hiện nay do bà T1 đang quản lý, sử dụng và đứng tên trên hợp đồng thuê nhà ở, tuy nhiên theo giấy xác nhận giao tiền ngày 26/10/2016 Ông T là người giao tiền để mua căn hộ, việc này bà H cũng có thừa nhận là đã bán căn hộ chung cư trên cho Ông T và bà T1 và Ông T, bà T1 cũng là người đã giao nhận tiền cho bà. Còn bà T1 cho rằng bà là người mua căn hộ chung cư TTC-01-14A trên và Ông T chỉ là người bạn đi theo, nhưng bà không có chứng cứ gì để chứng minh việc này; Ngoài ra sau đó bà T1 có thỏa thuận sang lại cho Ông T căn hộ trên nhưng Ông T không có đưa tiền và không hợp tác, nên không có thực hiện được. Do đó xác định căn hộ chung cư TTC-01-14A của Công ty TNHH TM – XD L là sở hữu chung giữa Ông Văn Chí T và Bà Nguyễn Thị T1 là phù hợp theo quy định tại Điều 214 Bộ luật dân sự 2005.

[4] - Ông T cho rằng ông là người trả góp hàng tháng (mỗi tháng trả 6.600.000 đồng) cho căn hộ chung cư TTC-01-14A trên, trả tới thời điểm nộp đơn tranh chấp là ngày 27/3/2017, việc trả góp hàng tháng cho căn hộ này thông qua tài khoản tại ngân hàng, tiền là của Ông T, nhưng ông ký tên là Bà Nguyễn Thị T1 (vì căn hộ do bà T1 đứng tên trên hợp đồng thuê nhà ở) và cũng theo yêu cầu của Công ty L, tuy nhiên Ông T không có chứng cứ gì khác để chứng minh việc ông là người bỏ tiền ra trả góp căn hộ trên đến ngày 27/3/2017. Hơn nữa căn hộ chung cư này, bà T1 cũng đã chứng minh bà là người trả góp hàng tháng, từ lúc mua đến khi trả xong là tháng 01/2018 (trả trực tiếp hoặc qua ngân hàng cho Công ty L). Do đó chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của Ông T là giao cho bà T1 tiếp tục quản lý, sử dụng và đứng tên hợp đồng căn hộ chung cư TTC-01-14A của Công ty L và buộc bà T1 trả

cho Ông T số tiền lúc đầu mua căn hộ là 286.000.000 đồng : 2 = 143.000.000 đồng, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] - Về án phí: Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu của Ông T được chấp nhận. Ông Văn Chí T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của phần yêu cầu ông không được chấp nhận.

[6] - Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiếp tục giao căn hộ chung cư TTC-01-14A Công ty L cho bà T1 tiếp tục đứng tên và quản lý, sử dụng và bà T1 phải hoàn lại chi phí hợp lý mà Ông T đã cùng bà T1 bỏ ra nhận chuyển nhượng căn hộ trên; Việc đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là đúng với quy định pháp luật và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 214, Điều 217 và Điều 224 Bộ luật dân sự 2005;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Văn Chí T;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở căn hộ chung cư TTC-01-14A của Công ty TNHH TM – XD L giữa Ông Văn Chí T và Bà Nguyễn Thị T1;

Tiếp tục giao căn hộ chung cư TTC-01-14A của Công ty TNHH TM – XD L cho Bà Nguyễn Thị T1 quản lý, sử dụng và đứng tên trên hợp đồng thuê nhà ở;

Buộc Bà Nguyễn Thị T1 trả cho Ông Văn Chí T một phần giá trị căn hộ với số tiền 143.000.000 đồng (một trăm bốn mươi ba triệu đồng). Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

Kể từ ngày Ông Văn Chí T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Bà Nguyễn Thị T1 chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 26/5/2017 và Quyết định Phong tỏa tài khoản số 02/2017/TA-QBT ngày 26/5/2017, của Tòa án nhân dân quận Bình Tân;

Thi hành tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

- Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Bà T1 phải chịu 7.150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Ông T phải chịu 7.150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông đã nộp 9.900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0234 ngày 17/5/2017 của

Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, nên được hoàn lại 2.750.000 đồng.

- Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Ông Văn Chí T và Bà Nguyễn Thị T1 có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Công ty TNHH TM – XD L và Bà Trần Thị Kim H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án, để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

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 thoả 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 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.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT SỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.Bình Tân;
- Chi cục THA.DS Q.Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Phạm Việt Hải