

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 303/2024/DS-ST

Ngày: 23/8/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Trọng Thiện.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức – Là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 382/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 163/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 08 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 4 đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Lâm Kim T, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: C đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Võ Thùy T1, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: 3 đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:

Nhà đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân Q cấp giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1635/04 ngày 06/9/2004 với quy mô: 03 tầng + mái che thang; diện tích xây dựng 70,9m²; tổng diện tích sử dụng 248m²; kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT. Ngày 19/11/2016, nhà đất tại địa chỉ nêu trên được cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Võ Thùy T1.

Ngày 05/10/2017, bà Võ Thùy T1 đã bán căn nhà nêu trên cho ông Lê Văn H theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017526/HĐGD, quyền số 10/2017/HĐGD-CCBN ngày 05/10/2017 tại Văn phòng C. Hiện trạng căn nhà lúc mua bán là 05 tầng, giá mua bán thực tế là 20.800.000.000 đồng (bao gồm cả tầng 4 và tầng 5 của căn nhà). Ngày 07/02/2018, ông H đã trả đủ tiền mua nhà cho bà T1 và bà T1 đã bàn giao nhà đất cùng toàn bộ các giấy tờ liên quan đến nhà đất nêu trên cho ông H.

Do tầng 4 và tầng 5 của căn nhà được bà T1 xây dựng thêm và chưa cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên trong hợp đồng mua bán nhà các bên đã mô tả căn nhà 3 tầng + mái che (mô tả theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1635/04 ngày 06/9/2004).

Sau khi ông H nhận nhà và đưa vào sử dụng thì bà T1 và ông H đã xảy ra tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà căn nhà nêu trên. Tranh chấp của các bên được Tòa án nhân dân Quận 10 thụ lý giải quyết. Tại Bản án số 363/2019/DS-ST ngày 06/9/2019 (đã có hiệu lực pháp luật) của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017526/HĐGD-CCBN quyền số 10/2017/HĐGD-CCBN ngày 05/10/2017 tại Văn phòng C. Ông H tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật đối với căn nhà 550 đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/10/2022, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật biến động cho ông Lê Văn H đứng tên chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với nhà đất tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A. Riêng tầng 4 và tầng 5 của căn nhà vẫn chưa được cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Lý do bà T1 xây dựng tầng 4 và tầng 5 của căn nhà có một phần xây dựng không phù hợp với Giấy phép sửa chữa, cải tạo nhà ở số 73/GPSC-UBND ngày 24/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Q cấp cho bà T1. Sau đó, ông H đã tháo dỡ phần diện tích (hạng mục kiến trúc) vi phạm giấy phép sửa chữa, cải tạo nhà ở theo Quyết định 4614/QĐ-CC ngày 30/5/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Q về việc cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị.

Ông H nhiều lần liên lạc với bà T1 để yêu cầu bà T1 thực hiện việc hoàn công tầng 4 và tầng 5 của căn nhà và chuyển quyền sở hữu phần diện tích này cho ông H nhưng bà T1 cố tình né tránh không hợp tác. Do đó, ông H khởi kiện bà T1 tại Tòa án nhân dân Quận 10 với yêu cầu: Buộc bà Võ Thùy T1 phải thực hiện

nghĩa vụ hoàn công tầng 4, tầng 5 của căn nhà và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đối với phần diện tích này cho ông H. Trong trường hợp bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trên thì ông H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hoàn công tầng 4, tầng 5 của căn nhà và cập nhật phần diện tích này trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông Lê Văn H đối với tầng 4, tầng 5 của căn nhà tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A. Ông Lê Văn H được quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để đăng bộ cập nhật phần diện tích xây dựng tầng 4 và tầng 5 của căn nhà này trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

Bị đơn vắng mặt không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng: Nhận thấy trong Thông báo về việc thụ lý vụ án số 109/TB-TLVA ngày 15/3/2024 cũng như trong quá trình chuẩn bị xét xử Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ”. Tuy nhiên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn khởi kiện bị đơn với yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của nguyên đơn đối với tầng 4, tầng 5 của căn nhà tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A và tuyên cho nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để đăng bộ cập nhật phần diện tích xây dựng tầng 4 và tầng 5 của căn nhà này trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phát sinh từ giao dịch mua bán nhà ở giữa nguyên đơn và bị

đơn. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án cần được xác định lại là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Võ Thùy T1 có nơi cư trú tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thùy T1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án nhưng bà T1 không cung cấp chứng cứ, không đến Tòa án làm bản khai để phản bác yêu cầu của nguyên đơn, từ bỏ quyền lợi hợp pháp của mình. Do đó, Tòa án căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án. Mặt khác, bà T1 vắng mặt tại phiên hòa giải và người đại diện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án nên Tòa án không tiến hành hoà giải được vụ án. Tại phiên tòa ngày hôm nay bà T1 vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bà Phùng Thị H1- là Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Tuy nhiên ngày 06/8/2024, nguyên đơn ông Lê Văn H có đơn xin rút yêu cầu nhờ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Do đó, Luật sư Phùng Thị H1 không tham gia bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn H tại phiên tòa.

Xét Giấy ủy quyền ngày 20/3/2024 của ông Lê Văn H ủy quyền cho bà Lâm Kim T tham gia tố tụng giải quyết vụ án là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Về quyền khởi kiện: Theo Bản án số 363/2019/DS-ST ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10 (đã có hiệu lực pháp luật) thì Tòa án có giải quyết hợp đồng mua bán căn nhà tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A. Tuy nhiên, tầng 4 và tầng 5 của căn nhà này chưa được giải quyết trong Bản án số 363/2019/DS-ST ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10. Do đó, ông Lê Văn H vẫn được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến tầng 4 và tầng 5 của căn nhà này.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo phía nguyên đơn trình bày, bà Võ Thùy T1 đã bán căn nhà cho ông Lê Văn H theo hiện trạng thực tế là 05 tầng (tầng 4 và tầng 5 của căn nhà được bà T1 xây dựng). Do tầng 4 và tầng 5 của căn nhà vi phạm nội dung giấy phép xây dựng nên các bên chưa hoàn tất thủ tục mua bán, chuyển nhượng đối với tầng 4 và tầng 5 của căn nhà. Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và đối chiếu với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2024 thì căn nhà số E đường B, Phường A, Quận A hiện nay do ông Lê Văn H là chủ sở hữu với hiện trạng thực tế là 05 tầng.

Xét thấy hiện nay, ông Lê Văn H là chủ sở hữu căn nhà số E đường B,

Phường A, Quận A do được Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà với bà Võ Thùy T1 (theo Bản án số 363/2019/DS-ST ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10 đã có hiệu lực pháp luật). Ngày 10/10/2022, ông H đã được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động đứng tên chủ sở hữu nhà trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1635/04 ngày 06/9/2004. Mặc dù trên giấy tờ nhà chỉ thể hiện căn nhà với quy mô 03 tầng. Tuy nhiên hiện nay, căn nhà này có quy mô 05 tầng (tầng 4 và tầng 5 của căn nhà chưa được cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở).

Căn cứ vào Công văn số 11/09/UBND-QLĐT ngày 12/4/2024 của Ủy ban nhân dân Quận Q thì tầng 4 và tầng 5 của căn nhà số E đường B, Phường A, Quận A do bà Võ Thùy T1 làm chủ đầu tư. Trong quá trình xây dựng, chủ đầu tư có hành vi vi phạm tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp. Do đó, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng đã ban hành Quyết định số 270/QĐ-XPVPHC ngày 27/3/2017 xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng; Quyết định số 288/QĐ-CC ngày 17/5/2017 cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Ủy ban nhân dân Quận Q ban hành Quyết định số 4614/QĐ-CC ngày 30/5/2017 về việc cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với công trình vi phạm xây dựng tại nhà số E đường B, Phường A, Quận A. Đồng thời, Công văn này cũng cung cấp thông tin hiện nay chủ đầu tư căn nhà số E đường B, Phường A, Quận A đã chấp hành xong các quyết định nêu trên của Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố H và của Ủy ban nhân dân Quận Q. Căn cứ vào quy định của pháp luật về xây dựng, công trình xây dựng phải phù hợp nội dung giấy phép xây dựng được cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp không vi phạm trật tự xây dựng hoặc đã chấp hành đầy đủ nội dung các quyết định xử lý vi phạm trật tự xây dựng trước đây, đồng thời hiện trạng sử dụng đất đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp thì đủ điều kiện để được cơ quan có thẩm quyền đăng bộ cập nhật thay đổi diện tích xây dựng trên giấy chứng nhận chủ quyền.

Xét thấy, tầng 4 và tầng 5 của căn nhà nằm trong phần không gian theo chiều thẳng đứng và cũng là phần diện tích xây dựng không thể tách rời trong căn nhà tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A. Căn cứ khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự quy định: “Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”. Ông Lê Văn H hiện đang là chủ sở hữu đối với căn nhà tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A. Ông H đã chấp hành đầy đủ nội dung các quyết định xử lý vi phạm trật tự xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với căn nhà này. Do đó, Hội đồng xét xử cần công nhận quyền sở hữu của ông Lê Văn H đối với phần diện tích xây dựng tầng 4 và tầng 5 của căn nhà tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A (theo Giấy phép sửa chữa, cải tạo nhà ở số 73/GPSC-UBND ngày 24/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Q). Ông H được quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để đăng bộ cập nhật thay đổi diện tích xây dựng tầng 4 và tầng 5 của

căn nhà trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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; thì yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Võ Thùy T1 phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nguyên đơn ông Lê Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Văn H tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Ông Lê Văn H đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 158, Điều 159, Điều 160, khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 123 của Luật Nhà ở năm 2015;

- Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận quyền sở hữu của ông Lê Văn H đối với phần diện tích xây dựng tầng 4 và tầng 5 của căn nhà tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A (theo Giấy phép sửa chữa, cải tạo nhà ở số 73/GPSC-UBND ngày 24/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Q).

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật ông H được quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để đăng bộ cập nhật thay đổi diện tích xây dựng tầng 4 và tầng 5 của căn nhà tại địa chỉ số E đường B, Phường A, Quận A (theo Giấy phép sửa chữa, cải tạo nhà ở số 73/GPSC-UBND ngày 24/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Q) trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Bị đơn bà Võ Thùy T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. 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 án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và 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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND TP . HCM;
- VKSND Quận 10;
- VKSND TP . HCM;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Xuân Hương