

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1877/2022/DS - ST
Ngày: 30 -5 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, TP. HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Phạm Văn Tâm

2/ Ông Trần Đăng Vạn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đậu Thị Hải Hoài – 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, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 778/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2132/2022/QĐXXST –DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2718/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Thanh D

Địa chỉ: phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị H

Cùng địa chỉ: phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức (Sau đây gọi tắt là Công ty TDH).

Địa chỉ: 82 – 84 Calmette, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Mạnh Cường

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Địa chỉ: 280/2C2 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt).

Văn bản ủy quyền số 141/UB – UQ ngày 17/02/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2021, nguyên đơn – ông Lê Thanh D trình bày: Ngày 06/11/2002, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức (sau đây gọi tắt là Công ty TDH) bán cho ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H căn hộ số Q4.1 tầng 4 (lầu 3), chung cư 5 tầng (1 trệt, 4 lầu) (sau đây gọi tắt là căn hộ Q4.1) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) theo Hợp đồng mua bán nhà trả chậm số 1141/HĐMBN – TC/02 ngày 06/11/2002. Theo đó, giá bán căn hộ là 97.542.000 đồng (Chín mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi hai ngàn đồng) và được thanh toán theo hình thức trả chậm, cụ thể:

Lần đầu: Thanh toán 29.262.600 đồng ngay sau khi ký hợp đồng.

Số tiền còn lại được trả chậm trong vòng 240 tháng (20 năm), mỗi tháng thanh toán 0,5 chỉ vàng SJC được quy ra đồng tiền Việt Nam theo giá vàng 99,99 SJC.

Ngày 25/01/2003, Công ty TDH đã bàn giao căn hộ Q4.1 cho ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H sử dụng theo biên bản bàn giao nhà ngày 25/01/2003.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 28/12/2005, ông Tr và bà H đã bán căn hộ nêu trên cho ông D theo hình thức ông Tr và bà H ủy quyền cho ông D được quyền liên hệ với Công ty TDH và các cơ quan chức năng để tiếp tục mua trả góp đối với căn hộ Q4.1. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Tr và bà H đã bàn giao nhà cho ông D sử dụng từ đó đến nay. Ngày 23/7/2007, hai bên ký hợp đồng hứa mua hứa bán, theo nội dung hợp đồng ông Tr và bà H cam kết và đồng ý bán cho ông D căn hộ Q4.1 nêu trên. Giá bán là 140.000.000 đồng, ông D đã giao đủ tiền cho bên bán, đồng thời ông D có nghĩa vụ thanh toán hết toàn bộ số tiền trả góp còn lại cho Công ty TDH theo Hợp đồng số 1141/HĐ – MBN – TC/02 mà ông Tr và bà H đã ký ngày 06/11/2002 với Công ty TDH. Sau khi ông D thanh toán đủ tiền thì ông Tr và bà H sẽ có nghĩa vụ ký công chứng sang tên căn hộ nêu trên cho ông D được quyền sở hữu. Năm 2020, ông D đã thanh toán đủ số tiền trả góp cho Công ty TDH (có xác nhận của công ty). Tuy nhiên, hiện nay ông Tr và bà H đã chuyển nhà đi nơi khác sinh sống, cố tình không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết với ông D theo Hợp đồng hứa mua hứa bán nhà ngày 23/7/2007 mà hai bên đã ký. Do đó, ông Lê Thanh D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán nhà ký ngày 23 tháng 7 năm 2007, ông Tr và bà H có trách nhiệm

hoàn tất các giấy tờ về sở hữu căn hộ và ra phòng công chứng ký hợp đồng mua nhà chính thức với ông Lê Thanh D theo quy định pháp luật.

Ngày 10/01/2022, ông Lê Thanh D có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông D yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sở hữu căn hộ Q4.1 tầng 4 (lầu 3) chung cư 5 tầng (1 trệt, 4 lầu) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 174/GPXD ngày 01/11/2001 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Ông Lê Thanh D được quyền liên hệ với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và các cơ quan chức năng để hoàn thiện giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ nêu trên.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức: Tại bản tự khai ngày 09/3/2022, đại diện Công ty TDH trình bày: Ngày 06/11/2002, Công ty TDH bán cho ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H căn hộ Q4.1 tầng 4 (lầu 3) chung cư 5 tầng (1 trệt, 4 lầu) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) theo Hợp đồng mua bán nhà trả chậm số 1141/HĐMBN – TC/02 ngày 06/11/2002. Theo đó, giá bán căn hộ là 97.542.000 đồng (Chín mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi hai ngàn đồng) và được thanh toán theo hình thức trả chậm, cụ thể:

Lần đầu: Thanh toán 29.262.600 đồng ngay sau khi ký hợp đồng.

Số tiền còn lại được trả chậm trong vòng 240 tháng (20 năm), mỗi tháng thanh toán 0,5 chỉ vàng SJC được quy ra đồng tiền Việt Nam theo giá vàng 99,99 SJC.

Ngày 25/01/2003, Công ty TDH đã bàn giao căn hộ số Q4.1 cho ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H theo biên bản bàn giao nhà ngày 25/01/2003.

Ngày 19/9/2006, Công ty TDH ký với ông Tr và bà H Biên bản bổ sung Hợp đồng số 1112/BB – CT thỏa thuận thay đổi phương thức thanh toán theo Điều 3 của Hợp đồng đã ký bằng hình thức thanh toán trả góp mua nhà bằng tiền, phần gốc còn lại theo hợp đồng là 58.422.845 đồng, thời gian góp đến hết tháng 11/2022. Biên bản bổ sung hợp đồng này do ông Lê Thanh D ký đại diện bên B (theo Hợp đồng ủy quyền số 13485 ngày 28/12/2005 tại phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh).

Hiện nay, Hợp đồng mua bán nhà trả chậm số 1141/HĐ – MBN – TC/02 ngày 06/11/2002 đã tất toán nghĩa vụ thanh toán (thanh toán lần cuối cùng vào ngày 23/11/2020 theo phiếu thu số 00661 và phiếu thu 00662).

Sau khi đã tất toán hết toàn bộ số tiền còn lại, ông Lê Thanh D đã liên hệ với Công ty TDH cung cấp hợp đồng hứa mua, hứa bán ký ngày 23/7/2007 giữa ông Lê Thanh D với ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H để đề nghị Công ty TDH hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nêu trên. Tuy nhiên, nội dung Hợp đồng ủy quyền số 13485 ngày 28/12/2005 và Hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 23/7/2007 mà ông D cung cấp không đủ căn cứ pháp lý để Công ty TDH xác định ông Lê Thanh D có quyền sở hữu căn hộ Q4.1. Do đó, Công ty TDH không thể thực hiện thủ tục bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ Q4.1 cho ông Lê Thanh D. Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu căn hộ nêu trên cho ông D. Công ty TDH không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông D. Công ty sẽ thực hiện theo phán quyết của Tòa án khi vụ án được giải quyết xong.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn – ông Lê Thanh D có đơn xin xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án công nhận cho ông được quyền sở hữu căn hộ số Q4.1 tầng 4 (lầu 3) chung cư 5 tầng (1 trệt, 4 lầu) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D được quyền liên hệ với Công ty TDH và các cơ quan chức năng để hoàn thiện giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ nêu trên.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức do bà Nguyễn Thị Thanh Hà đại diện có đơn xin xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, Tòa án đã chấp hành đúng các quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ Khoản 1, Điều 12 Luật nhà ở năm 2014, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận ông Lê Thanh D được quyền sở hữu đối với căn hộ Q4.1 chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành

phố Hồ Chí Minh; Ông D được quyền liên hệ với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và các cơ quan chức năng để hoàn thiện giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ nêu trên.

Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2021, ông Lê Thanh D yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa mua hứa bán nhà ký ngày 23 tháng 7 năm 2007, ông Tr và bà H có trách nhiệm hoàn tất các giấy tờ về sở hữu căn hộ và ra phòng công chứng ký hợp đồng mua nhà chính thức với ông D theo quy định pháp luật. Đến ngày 10/01/2022, ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận căn hộ Q4.1 tầng 4 (lầu 3) chung cư 5 tầng (1 trệt, 4 lầu) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lê Thanh D. Như vậy, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện từ tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ sang yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với căn hộ. Do đó, đây là vụ án tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn hộ đang tranh chấp tọa lạc tại thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn – ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H có nơi cư trú cuối cùng tại thành phố Thủ Đức nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

[2.1]. Nguyên đơn – ông Lê Thanh D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà Nguyễn Thị Thanh Hà đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo luật định.

[2.2]. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Theo kết quả xác minh tại Công an phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức được biết ông Tr và bà H không có hộ khẩu thường trú và không cư trú tại địa phương. Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp địa chỉ nơi cư trú mới của bị đơn nhưng nguyên đơn không cung cấp

được. Căn cứ theo địa chỉ nơi cư trú ghi trong hợp đồng ủy quyền, hợp đồng hứa mua hứa bán nhà và sổ đăng ký tạm trú có thời hạn thì ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H có nơi cư trú cuối cùng tại 50 đường số 6, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã tiến hành thủ tục đăng báo tìm kiếm bị đơn trên báo Thanh Niên vào các ngày 19, 20, 21/01/2022 và đăng tin tìm kiếm trên VTV9 vào 3 ngày 19, 20, 21/01/2022. Căn cứ Điều 180, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận căn hộ số Q4.1 (3.11) tầng 4 (lầu 3) chung cư 5 tầng (1 trệt, 4 lầu) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lê Thanh D.

[3.1] Căn cứ giấy phép xây dựng số 174/GPXD ngày 01/11/2001 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4309/SXD do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2003 xác định Công ty TDH là chủ sở hữu đối với căn hộ Q4.1. Ngày 6/11/2002, Công ty TDH (bên bán) và ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H (bên mua) ký Hợp đồng mua bán nhà trả chậm số 1141/HĐ – MBN – TC/02, cụ thể hai bên thỏa thuận mua bán căn hộ số Q4.1 (3.11) tầng 4 (lầu 3) chung cư 5 tầng (1 trệt, 4 lầu) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) với giá bán là 97.542.000 đồng (Chín mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi hai ngàn đồng) và được thanh toán theo hình thức trả chậm. Công ty TDH đã bàn giao nhà cho ông Tr và bà H sử dụng theo biên bản bàn giao ngày 25/01/2003.

[3.2]. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 28/12/2005 có công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ông Tr và bà H đã ủy quyền cho ông D được quyền thay mặt bị đơn liên hệ với Công ty TDH và các cơ quan chức năng để làm tiếp thủ tục mua trả góp đối với căn hộ chung cư nêu trên.

[3.3]. Ngày 23/7/2007, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H (bên A) đã cùng với ông Nguyễn Thanh D (bên B) ký hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ Q4.1. Theo nội dung hợp đồng “*bên A cam kết và đồng ý bán cho bên B toàn bộ căn hộ hiện bên A đang mua trả chậm của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức nói trên sau khi bên A hoàn tất việc đóng tiền mua trả chậm căn nhà nêu trên và được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà*”. Căn hộ gồm 1 phòng ngủ, phòng khách, phòng vệ sinh và bếp. Loại nhà chung cư 5 tầng. Diện tích 40,8m², thuộc thửa 85, phường Phước Bình, Quận 9. Giá bán là 140.000.000 đồng và bên A đã nhận đủ tiền ngay sau khi ký hợp đồng. Ông D có nghĩa vụ tiếp tục đóng toàn bộ số tiền trả chậm còn lại của căn hộ nói trên theo Hợp đồng mua

bán nhà trả chậm số 1141/HĐ – MBN – TC/02 ngày 06/11/2002 mà ông Tr và bà H đã ký với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức. Đồng thời tại Điều 4 của Hợp đồng nêu trên còn quy định quyền và nghĩa vụ của bên A “*Bên A có trách nhiệm hoàn tất các giấy tờ về sở hữu căn hộ khi bên B thay mặt bên A hoàn tất việc nộp tiền nhà còn lại theo Hợp đồng số 1141/HĐ – MBN – TC/02 ngày 06/11/2002 với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà chính thức với bên B, để bên B thực sự làm chủ căn hộ Q4.1 (3.11) đã đề cập trên*”.

[3.4] Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền ký ngày 28/12/2005 và Hợp đồng hứa mua hứa bán ký ngày 23/7/2007, có căn cứ xác định ý chí của các đương sự là thực hiện việc mua bán căn hộ Q4.1. Bên bán là ông Tr và bà H đã bán căn hộ nêu trên cho ông D, đã nhận đủ tiền bán nhà và ông D đã nhận nhà, sinh sống ổn định từ năm 2005 đến nay. Việc không thể hoàn thiện hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật do đối tượng của hợp đồng là nhà trả chậm, tại thời điểm ký hợp đồng hứa mua hứa bán bên bán chưa thanh toán hết tiền trả góp nên chưa thể chuyển quyền sở hữu nhà cho bên mua (ông D).

[3.5]. Tại văn bản số 229/CV – XN ngày 09/3/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức xác nhận đến thời điểm hiện nay hợp đồng mua bán nhà trả chậm số 1141/HĐ – MBN – TC/02 ngày 06/11/2002 đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đối với toàn bộ số tiền mua căn hộ Q4.1 tầng 4 (lầu 3) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, ông Tr và bà H đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán. Như vậy, ông D đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, ông Tr và bà H có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục giấy tờ và ký công chứng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông D.

[3.6] Tuy nhiên, như đã nêu ở trên, hiện ông Tr, bà H đã đi khỏi địa phương, việc đăng tin tìm kiếm trên các phương tiện thông tin truyền thông không có kết quả, nên việc buộc ông Tr, bà H thực hiện trách nhiệm hoàn tất các giấy tờ về sở hữu căn hộ và ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán căn hộ Q4.1 cho ông D theo như thỏa thuận của các bên trong hợp đồng ký ngày 23/7/2007 là khó thực hiện và thực chất việc công chứng hợp đồng mua bán căn hộ là hình thức để thể hiện nội dung là công nhận quyền sở hữu căn hộ Q4.1 cho ông D.

[3.7] Theo quy định tại Khoản 1, Điều 12 Luật nhà ở năm 2014 thì “Trường hợp mua bán nhà ở thông thường thì thời điểm chuyển quyền sở hữu là thời điểm đã thanh toán đủ tiền và đã nhận nhà bàn giao nhà ở”. Do vậy, việc ông Lê Thanh D đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ cho ông Tr, bà H, hoàn tất việc trả góp tiền mua nhà trả chậm theo hợp đồng cho Công ty TDH, ông D đã nhận nhà và sinh

sống ổn định từ năm 2005 đến nay mà không ai có tranh chấp khiếu nại gì là có căn cứ để chấp nhận yêu cầu công nhận căn hộ Q4.1 tầng 4 (lầu 3) chung cư 5 tầng (1 trệt, 4 lầu) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông D, ông D được quyền liên hệ với Công ty TDH và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên căn hộ nêu trên.

[3.7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3.8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh D được chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí. Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0025015 ngày 09/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức.

Bởi các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 180, khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Lê Thanh D

Công nhận căn hộ số Q4.1 (3.11) tầng 4 (lầu 3) chung cư 5 tầng (1 trệt, 4 lầu) chung cư Phước Bình, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lê Thanh D. Ông Lê Thanh D được quyền liên hệ Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục sang tên căn hộ nêu trên cho ông Lê Thanh D. Các chi phí liên quan đến thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ nêu trên do ông D tự chịu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Lê Thanh D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0025015 ngày 09/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- VKSND thành phố Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Trương Thị Nhung

