

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: **23/2022/DS-ST**

Ngày: **22/02/2022**

V/v tranh chấp "*Hợp đồng mua bán nhà*"

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Ngọc Sáng
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nhâm Thị T Trang- Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022, Tòa án nhân dân quận C mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 239/2020/TLST-DS ngày 18/11/2020 về tranh chấp "*Hợp đồng mua bán nhà*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2022/QĐXXST-DS ngày 19/01/2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Ngọc N**; sinh năm: 1980. Địa chỉ: 59/4B đường Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Đại diện ủy quyền: Ông **Hồ Ngọc T**; sinh năm: 1978. Địa chỉ: 314/31 đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 28/7/2020).

*** Bị đơn:** Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N. Trụ sở: Số 02 đường T, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện pháp luật: Ông Võ Ngọc Cường. Đại diện ủy quyền: bà **Trần Thị Phương Th**- Nhân viên Phòng kinh doanh Chi nhánh Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 09/12/2020). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Bà **Bùi Thị H**. Sinh năm: 1941. Địa chỉ: E3-55 Đường Số N, Khu dân cư P, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Nguyễn Ngọc T**. Sinh năm: 1967. Địa chỉ: E3-55 Đường Số N, Khu dân cư P, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Huỳnh Mỹ H1**. Sinh năm: 1968. Địa chỉ: E3-55 Đường Số N, Khu dân cư P, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ.

Bà **Bùi Thị H**; ông **Nguyễn Ngọc T** và bà **Huỳnh Mỹ H1** ủy quyền cho: Ông **Hồ Ngọc T**; sinh năm: 1978. Địa chỉ: 314/31 đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 26/01/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/10/2020 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc N cho rằng:

Ngày 04/5/2009, bà Nguyễn Ngọc N có ký Hợp đồng mua bán nhà số 058-09/HĐMBN với Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N – Chi nhánh Cần Thơ (Công ty N). Theo đó, bà N mua của Công ty N căn nhà 2,5 tầng xây dựng hoàn thiện trên vị trí lô đất: E3-55 đường Số N (lộ giới 17,5m) tại Khu dân cư P, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích đất 99,6m², diện tích xây dựng 5m x 15m = 75m², tổng diện tích sử dụng: 210m²; với giá 850.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng: bà N đã thanh toán tổng cộng 722.500.000đ. Công ty đã giao nhà cho bà N quản lý sử dụng từ năm 2009. Tuy nhiên, bà N nhiều lần liên hệ yêu cầu Công ty hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, bà sẽ thanh toán phần tiền còn lại nhưng Công ty hứa lần lượt, đến nay không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nên bà khởi kiện yêu cầu Công ty N hoàn tất thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, bà sẽ thanh toán số tiền còn lại cho Công ty .

Theo đại diện bị đơn là Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N cho rằng:

Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N - Chi nhánh tại Cần Thơ có ký Hợp đồng mua bán nhà số 058-09/HĐMBN ngày 04/5/2009 với bà Nguyễn Ngọc N. Đối tượng hợp đồng là căn nhà 2,5 tầng xây dựng hoàn thiện tại vị trí E3-55 đường Số N, Khu dân cư P, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ. Giá trị hợp đồng mua bán là 850.000.000đ, bà Nguyễn Ngọc N đã thanh toán cho Công ty là 722.500.000đ, còn lại 127.500.000đ chưa thanh toán. Công ty đã bàn giao nhà cho bà N sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay. Do hiện tại Công ty có một số khó khăn khách quan và đang hoàn chỉnh lại hạ tầng theo quy hoạch được duyệt để được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định. Do đó, thời gian tiến hành các thủ tục liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của bà N, Công ty sẽ thực hiện vào quý II/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị H, ông Nguyễn Ngọc T và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 cho rằng: bà H là mẹ của Nguyễn Ngọc N; bà H1 và ông T là anh chị của bà N. Mẹ và anh chị của bà N sống cùng bà N trong căn nhà này từ khi Công ty bàn giao nhà. Tuy nhiên, bà H và anh chị của bà N

không có đầu tư, xây dựng gì trong căn nhà này. Trong vụ kiện này, ông bà không có yêu cầu hay ý kiến gì, để cho bà N toàn quyền quyết định.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử; tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh, địa phương thực hiện giãn cách xã hội nên được xem là khách quan, còn lại các thủ tục khác là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N - Chi nhánh tại Cần Thơ có ký Hợp đồng mua bán nhà số 058-09/HĐMBN ngày 04/5/2009 với bà Nguyễn Ngọc N; quyền và nghĩa vụ của các bên được các bên thỏa thuận rõ ràng trong hợp đồng, việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện; bà N đã thanh toán tiền mua nhà cho Công ty, việc thanh toán tiền giữa các bên không có tranh chấp; Công ty cũng đã bàn giao nhà cho bà N quản lý sử dụng nhưng cho đến nay Công ty không thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản cho bà N theo như thỏa thuận của Hợp đồng làm ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ngành luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty N tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoàn tất thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà; Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Nguyễn Ngọc N và Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N có ký Hợp đồng mua bán nhà số 058-09/HĐMBN ngày 04/5/2009; theo đó, bà N mua căn nhà 2,5 tầng xây dựng hoàn thiện tại vị trí E3-55 đường Số N, Khu dân cư P, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ của Công ty N, diện tích đất: $5\text{m} \times 19,99 = 99,6\text{m}^2$, diện tích xây dựng $5\text{m} \times 15\text{m} = 75\text{m}^2$, tổng diện tích sử dụng: 210m^2 ; giá 850.000.000đ; bà N đã thanh toán cho bị đơn tổng cộng là 722.500.000đ, còn lại 127.500.000đ chưa thanh toán; việc thanh toán tiền của hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp. Bị đơn đã giao nhà cho nguyên đơn từ tháng 5/2009 đến nay.

Theo mục 3.2 Điều 3 của hợp đồng thỏa thuận: phía Công ty phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bên mua trước ngày 31/5/2010. Bên cạnh đó, ngày 10/5/2019, Công ty N có văn bản số 034/CN.PKD

gởi cho bà N xin gia hạn thời gian tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến cuối tháng 9/2019 và tại Văn bản nêu ý kiến của bị đơn gởi cho Tòa án, phía bị đơn cũng xin thời hạn đến cuối quý II/2021 sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho nguyên đơn. Tuy nhiên, cho đến nay bị đơn vẫn không thực hiện.

Đối với nhà và đất vị trí E3-55 đường Số N Khu dân cư P, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích đất 99,6m² Công ty N đã bán cho bà N thuộc thửa 7751, tờ bản đồ 1, tọa lạc tại Lô số 20, Khu dân cư P, Khu đô thị mới Nam Sông Cần Thơ, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT02997 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N ngày 16/01/2012 đứng tên. Phía nguyên đơn đã thanh toán tiền mua nhà cho bị đơn, bị đơn đã giao nhà cho nguyên đơn nhưng cho đến nay đã hơn 10 năm vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản cho nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, cần buộc bị đơn trong thời hạn hợp lý là 03 tháng, phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất cho nguyên đơn và hoàn thành thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà N đứng tên; về thuế, phí, lệ phí thực hiện thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận do các bên chịu theo quy định pháp luật; bà N phải thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại của Hợp đồng là 127.500.000đ. Nếu quá thời hạn trên, phía Công ty vẫn không thực hiện thì bà N có quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất; đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT02997 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N ngày 16/01/2012 để cấp lại cho bà N đứng tên.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: 4.000.000đ: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản 4.000.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền chi phí đo đạc, định giá 4.000.000đ.

[5] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 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:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí: 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 10, Khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 được sửa đổi bổ sung năm 2009.

- Điều 450, 451, 454 Bộ luật Dân sự năm 2005

- Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N, trong thời hạn 03 tháng kể từ khi Bản án có hiệu lực, phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 058-09/HĐMBN ngày 04/5/2009 với bà Nguyễn Ngọc N; Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất, vị trí E3-55 đường số N Khu dân cư P, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích đất 99,6m², thửa 7751, tờ bản đồ 1, tọa lạc tại Lô số 20, Khu dân cư P, Khu đô thị mới Nam Sông Cần Thơ, phường PT, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT02997 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N ngày 16/01/2012 đứng tên, với bà Nguyễn Ngọc N và hoàn thành thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Ngọc N đứng tên.

Về thuế, phí, lệ phí khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận do các bên chịu theo quy định pháp luật.

Quá thời hạn 03 tháng, kể từ khi Bản án có hiệu lực, nếu Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N không thực hiện thủ tục chuyển nhượng để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản cho bà Nguyễn Ngọc N thì bà Nguyễn Ngọc N có quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất đối với nhà và đất nêu trên.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT02997 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N ngày 16/01/2012 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản cho bà Nguyễn Ngọc N đứng tên.

Các bên phải chịu thuế, phí, lệ phí khi thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Ngọc N phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N, số tiền còn lại của Hợp đồng mua bán nhà số 058-09/HĐMBN ngày 04/5/2009 là 127.500.000đ (Một trăm hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng) khi Bản án có hiệu lực.

Kể từ khi Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Ngọc N phải chịu lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. **Về chi phí đo đạc, định giá tài sản:** bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản 4.000.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền chi phí đo đạc, định giá 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

3. **Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm:** Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông N phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí.

Bà Nguyễn Ngọc N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 005464 ngày 29/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

4. **Về quyền kháng cáo:** Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. **Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự:** Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tp. Cần Thơ.
- VKSND Q. C.
- Chi cục THA Q. C.
- Người TGTT.
- Lưu HS – BA.

Nguyễn Thị Thùy Trang

