

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 64/2021/DS-ST

Ngày: 11-6-2021

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 THÀNH PHỐ TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Như Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tấn Phát;
2. Bà Huỳnh Thị Ngọc Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Tiểu Phương, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 281/2020/TLST– DS ngày 24 tháng 7 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2021 và Thông báo xét xử ngày 24-5-2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu M, sinh năm 1970; Địa chỉ: 13/28 khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà M: ông Phạm Văn Tình, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 192/4B khu phố Ninh An, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14-7-2020), có mặt.

- Đồng bị đơn:

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1964, vắng mặt.
2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Văn Trí, sinh năm 1968;

địa chỉ: khu phố 1, phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 25-8-2020), có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Đức Thọ - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh Tuấn – Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyên Khôi – Nhân viên xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Thu M và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 26-3-2019, bà M có mua của ông L, bà T 01 căn nhà phố thương mại (Shophouse), số nhà PD2-10; diện tích xây dựng 68,33m², tổng diện tích sàn xây dựng: 308,86m², diện tích đất xây dựng 112,50m² tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh (theo Hợp đồng mua bán nhà ở số PG2-10/VCTN/HĐMBNO ngày 21-8-2017 giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và bà Trần Thị T). Giá mua nhà là 7.000.000.000 đồng. Bà M đã giao cho bà T số tiền 4.800.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng và bà T, ông L giao nhà đất cho bà M sử dụng. Sau đó bà M tiếp tục trả cho bà T các lần cụ thể như sau: ngày 27-6-2019 trả 300.000.000 đồng; ngày 29-6-2019 trả 290.000.000 đồng; ngày 30-9-2019 trả 293.000.000 đồng; ngày 03-01-2020 trả 300.000.000 đồng; ngày 31-3-2020 trả 285.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T, ông L thỏa thuận giao bà M có nghĩa vụ trả hết nợ vốn và lãi mà bà T, ông L đã thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, chi nhánh Tây Ninh. Do đó bà M đã trả cho Ngân hàng theo khoản vay của bà T, ông L từ 27-10-2020 đến ngày 11-6-2021 là 301.275.500, trong đó vốn là 149.211.778, lãi là 152.063.722 đồng. Đến ngày 10-6-2021, bà M đã trả cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP số tiền nợ còn lại là 179.519.600 đồng bằng hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt nam – Chi nhánh Tây Ninh. Bà T, ông L đã giao nhà cho bà M ngay sau khi ký hợp đồng nhưng đến nay chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng căn nhà cho bà M. Nay ra Tòa, bà M yêu cầu ông L, bà T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng căn nhà nêu trên cho bà M.

Bị đơn bà Trần Thị T vắng mặt, người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn Trí trình bày tại bản tư khai và tại phiên tòa:

Ngày 21-8-2017 giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và bà Trần Thị T có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số PG2-10/VCTN/HĐMBNO tại Tổ hợp Trung tâm thương mại, khách sạn tiêu chuẩn 5 sao và nhà phố Shophouse tọa lạc tại khu phố 1, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh 01 căn nhà phố thương mại

(Shophouse), số nhà PD2-10; diện tích xây dựng 68,33m², tổng diện tích sàn xây dựng 308,86m², diện tích đất xây dựng 112,50m² tọa lạc tại khu phố 1, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Tổng giá bán nhà ở là 3.865.626.467 đồng.

Ngày 02-10-2017, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn L có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh theo Hợp đồng cho vay số 05/2017-HĐCV/NHCT660. Hạn mức: 2.899.219.850 đồng để thanh toán chi phí mua nhà cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 17029136 ngày 02-10-2017 gồm có: căn nhà phố thương mại (Shophouse), số nhà PD2-10 tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh (theo Hợp đồng mua bán nhà ở số PG2-10/VCTN/HĐMBNO ngày 21-8-2017 giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và bà Trần Thị T). Đến thời điểm hiện nay bà T đã thanh toán (bao gồm cả tiền trực tiếp và tiền do Ngân hàng giải ngân cho Công ty tổng số tiền là 3.686.821.523 đồng). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T còn phải thanh toán cho Công ty số tiền còn lại theo hợp đồng là 178.804.944 đồng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo giao kết giữa ông L, bà T với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh (gọi tắt là Ngân hàng) sau khi ông L, bà T được cấp giấy CNQSDĐ thì ông L bà T phải thanh toán cho Công ty số tiền còn lại theo hợp đồng là 178.804.944 đồng. Công ty sẽ giao giấy chứng nhận cho Ngân hàng để thực hiện việc đăng ký thế chấp đối với tài sản của ông L, bà T.

Ngày 26-3-2019, bà T, ông L ký hợp đồng mua bán nhà ở bán cho bà M căn nhà phố thương mại (Shophouse), số nhà PD2-10; nêu trên với giá mua nhà là 7.000.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L, bà T không có ý kiến vì thực tế có thực hiện thủ tục mua bán nhận tiền và giao nhà như lời trình bày của bà M. Ông L, bà T cũng thông báo và giao nhà cho bà M sử dụng và bà M có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh đối với khoản tiền ông bà vay để mua nhà. Nay ra Tòa, bà T đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M nhưng hiện còn nợ Ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng.

Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn L vắng mặt nên không ghi lời trình bày:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02-10-2017, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn L có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh theo Hợp đồng cho vay số 05/2017-HĐCV/NHCT660. Hạn mức: 2.899.219.850 đồng nhằm để thanh toán tiền mua nhà cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 17029136 ngày 02-10-2017 gồm có: căn nhà phố thương mại (Shophouse), số nhà PD2-10; diện tích xây dựng 68,33m², tổng diện

tích sàn xây dựng: 308,86m², diện tích đất xây dựng 112,50m² tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh. Tài sản thế chấp đã được ký kết hợp đồng bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, ngày 02-10-2017 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và bà T có ký Thỏa thuận (V/V quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại ngân hàng) ngày 02-10-2017 nội dung: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đồng ý để bà T dùng căn nhà nêu trên để đảm bảo cho khoản vay Ngân hàng; giao Ngân hàng bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi nhận được từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bà T đồng ý để Ngân hàng chuyển tiền vay theo hợp đồng cho vay vào tài khoản của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo tiến độ thanh toán của Hợp đồng mua bán, đồng ý để Tập đoàn Vingroup – Công ty CP chuyển cho Ngân hàng bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi nhận được từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã trả vốn và lãi hàng tháng đầy đủ. Từ 27-10-2020 đến ngày 11-6-2021 bà M thay bà T trả vốn và lãi cho Ngân hàng là 301.275.500, trong đó vốn là 149.211.778, lãi là 152.063.722 đồng. Số tiền còn lại là 1.964.843.732 vốn và lãi là 9.629.588 đồng. Tổng cộng 1.974.473.320 đồng. Ngày 09-4-2021, ông L, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 10548 thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15, diện tích 112,50m² tọa lạc tại khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Tập đoàn Vingroup đã giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 10548 thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh để thực hiện thủ tục thế chấp. Đến ngày 10-6-2021, bà M đã trả cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP số tiền nợ còn lại là 179.519.600 đồng bằng hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh

Do bên vay chưa vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản trong vụ kiện này mà để hai bên tự giải quyết. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xem xét giải quyết vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở” giữa bà M với ông L, bà T theo quy định pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tại phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà M, công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông L, bà T với bà M.

- Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bà Trần Thị Thu M khởi kiện bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”. Do bà T, ông L và nhà đất tranh chấp có địa chỉ tại thành phố Tây Ninh nên Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh thụ lý giải quyết vụ án là đúng pháp luật, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đồng bị đơn là ông Nguyễn Văn L vắng mặt dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 26-03-2019 giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn L với bà Trần Thị Thu M có chữ ký xác nhận của bên mua và bên bán nhưng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, ông Trí - người đại diện theo ủy quyền của bà T xác nhận việc mua bán căn nhà số PD2-10 tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là có thật. Tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện, vào ngày 02-10-2017, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn L có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh theo Hợp đồng cho vay số 05/2017-HĐCV/NHCT660. Tài sản thế chấp gồm có: căn nhà phố thương mại (Shophouse), số nhà PD2-10 nêu trên, tài sản thế chấp đã được ký kết hợp đồng bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Như vậy, bà M thực hiện việc mua bán nhà với bà T khi nhà đang thế chấp tại Ngân hàng, hiện nay bà T, ông L chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, tài sản thế chấp dùng để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng.

Tuy nhiên kể từ ngày 27-10-2020 bà M là người trực tiếp trả khoản vay của ông L, bà T cho Ngân hàng. 27-10-2020 đến ngày 11-6-2021 là 301.275.500, trong đó vốn là 149.211.778, lãi là 152.063.722 đồng. Số tiền còn lại là 1.964.843.732 vốn và lãi là 9.629.588 đồng. Tổng cộng 1.974.473.320 đồng.

Các bên đương sự đều thống nhất hiện nay bà M là người trực tiếp trả khoản vay của ông L bà T tại Ngân hàng, ông Trí là người đại diện hợp pháp của ông L, bà T xác nhận việc mua bán của ông L, bà T với bà M là đúng, hiện đã giao nhà

cho bà M quản lý, sử dụng từ ngày mua bán, đồng ý thực hiện các thủ tục cấp giấy cho bà M theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn ngày 10-3-2021 của Tập đoàn Vingroup thể hiện nội dung: *“Đến thời điểm hiện nay bà T đã thanh toán cho Công ty số tiền 3.686.821.523 đồng,... số tiền còn lại phải thanh toán là 178.804.944 đồng ... Công ty không đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án này ... Trường hợp Tòa án tuyên ông L, bà T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng ... thì bà M có trách nhiệm kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh trong hợp đồng mua bán nhà ở ...”*.

Ngày 09-4-2021, ông L, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 10548 thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15, diện tích 112,50m². Tập đoàn Vingroup đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 10548 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt nam – Chi nhánh Tây Ninh theo Điều 1 Thỏa thuận (V/V quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại ngân hàng ngày 02-10-2017 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt nam – Chi nhánh Tây Ninh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và bà T. Đến ngày 10-6-2021, bà M đã trả cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP số tiền nợ còn lại là 179.519.600 đồng bằng hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt nam – Chi nhánh Tây Ninh là hoàn thành nghĩa vụ với bên bán.

Như vậy đến nay bà M đã trực tiếp thanh toán cho bà T số tiền là 6.268.000.000 đồng. Đồng thời bà M và bà T thỏa thuận bà M tiếp tục trả tiền cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Do đó, bà M đã trả cho Ngân hàng đến ngày 11-5-2021 số tiền là 301.275.500, trong đó vốn là 149.211.778, lãi là 152.063.722 đồng; trả cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP số tiền là 179.519.600 đồng là đúng theo quy định tại Điểm a, mục 4.2 Điều 4 Thỏa thuận ngày 02-10-2017..

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng hợp đồng mua bán nhà giữa ông L, bà T và bà M là có hiệu lực pháp luật.

Khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

[2.2] Xét hợp đồng vay và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh.

- Về hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản: Theo Bản phúc đáp số 281/CNTNI-TH Ngày 13-8-2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh và tại phiên Tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác định việc vay tài sản và thế chấp tài sản được thực hiện theo trình tự, thủ tục đúng quy định pháp luật. Hiện nay do chị M tiếp tục trả nợ vốn và lãi thay ông L, bà T hàng tháng nên bên vay chưa vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay mà chỉ yêu cầu bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng khi giải quyết tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà M là ông Tình, đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trí và đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thỏa thuận bà M tiếp tục có nghĩa vụ thay bà T, ông L thanh toán tiền cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số 05/2017-HĐCV/NHCT660 và hợp đồng thế chấp số 17029136 ngày 02-10-2017 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà M đối với bà T, ông L là có căn cứ chấp nhận. Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngày 26-3-2019 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T với bà Trần Thị Thu M có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị Thu M được quyền sử dụng và sở hữu 01 căn nhà phố thương mại (Shophouse), số nhà PD2-10; diện tích xây dựng 68,33m², tổng diện tích sàn xây dựng 308,86m², diện tích đất xây dựng 112,50m² tọa lạc tại khu phố 1, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 10548 thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Bà Trần Thị Thu M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh số tiền vốn và lãi tính theo Hợp đồng cho vay số 05/2017-HĐCV/NHCT660 và hợp đồng thế chấp số 17029136 ngày 02-10-2017.

Ngân hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 10548 tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cho bà Trần Thị Thu M khi bà M trả xong nợ vốn và lãi.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích nêu trên cho bà M.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà M được chấp nhận nên không phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Bà T, ông L phải chịu án

phí theo quy định pháp luật.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Căn cứ điểm b.3 tiêu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Khoản 2 Điều 129; Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 123 Luật nhà ở; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu M đối với bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn L về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”.

Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngày 26-3-2019 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T với bà Trần Thị Thu M có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị Thu M được quyền sử dụng và sở hữu 01 căn nhà phố thương mại (Shophouse), số nhà PD2-10; diện tích xây dựng 68,33m², tổng diện tích sàn xây dựng 308,86m², diện tích đất xây dựng 112,50m² thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 086185, số vào sổ CS 10548 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T ngày 09-4-2021.

2. Bà Trần Thị Thu M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh số tiền vốn và lãi tính theo Hợp đồng cho vay số 05/2017-HĐCV/NHCT660 và hợp đồng thế chấp số 17029136 ngày 02-10-2017.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 086185, số vào sổ CS 10548 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T ngày 09-4-2021 cho bà Trần Thị Thu M khi bà M trả xong nợ vốn và lãi.

3. Kiến nghị Cơ quan cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích nêu trên cho bà Trần Thị Thu M theo quy định pháp luật khi bà Trần Thị Thu M hoàn tất nghĩa vụ trả vốn và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh theo Hợp đồng cho vay số 05/2017-HĐCV/NHCT660 và hợp đồng thế chấp số 17029136 ngày 02-10-2017.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn).

Bà Trần Thị Thu M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000335 ngày 23-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt 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 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.

Nơi nhận:

- TAND. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Như Sơn