TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số:651/2024/DS-ST
Ngày: 28-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến.
Các Hội thẩm nhân dân:
+Ông Lại Hữu Tâm.
+Bà Nguyễn Thị Nguyên.
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng *8* năm 2024 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 228/2021/TLST-DS ngày 18/11/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 479/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 443/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lâm Chấn Huy, sinh năm: 1977
Địa chỉ: 12 đường Mỹ Phú 1B, khu Mỹ Phú 1-S9, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị L, sinh năm 1948.
Địa chỉ:119 Lô C, chung cư Nguyễn Trãi, phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH xây dựng KT
Địa chỉ: Số 92-98 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại tòa nguyên đơn ông Lâm Chấn Hcó bà Nguyễn Thị L đại diện trình bày:

Ngày 28/3/2002, ông Lâm Chấn Hvà công ty TNHH XD Giao Thông KT (nay là công ty TNHH XD KT), có ký hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 63/HĐ/CNĐ/2002 nền nhà khu Villa Phong Phú

Biệt thự song lập: D23, đường số 05, lô D, tổng diện tích 230m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 690.000.000 đồng, ông Hthanh toán tiền cho công ty KT 02 kỳ cụ thể:

Kỳ 1 ngày 18/3/2002, ông Hđã đặt cọc 55.000.000 đồng,

Kỳ 2 ngày 16/4/2002, ông Hthanh toán tiếp 290.000.000 đồng

Từ khi ông Hthanh toán tiền cho công ty thì không thấy dự án nhà khu Villa Phong Phú triển khai, ông Hnhiều lần liên hệ công ty nhưng không liên lạc được. Hiện công ty KT đang triển khai xây dựng hạ tầng dự án này, ông Htìm cách liên hệ công ty nhưng không gặp được ai.

Nay ông Hkhởi kiện yêu cầu công ty TNHH xây dựng KT tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký, bàn giao nền đất số: Biệt thự song lập D23, đường số 05, lô D, tổng diện tích 230m^2 của dự án Villa Phong Phú thuộc xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc công ty yêu cầu nguyên đơn phải xây nhà là không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ông Hsẵn sàng thanh toán đủ số tiền theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn công ty TNHH XD KT có ông Đỗ Quang Liêm đại diện trình bày.

Ông Đỗ Quang Liêm xác nhận vào ngày 28/3/2002, ông Lâm Chấn Hvà công ty TNHH XD KT, có ký hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 63/HĐ/CNĐ/2002 nền nhà khu Villa Phong Phú. Biệt thự song lập: D23, đường số 05, lô D, tổng diện tích 230m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 690.000.000 đồng, ông Hthanh đã toán tiền cho công ty KT 02 kỳ cụ thể:

Kỳ 1 ngày 18/3/2002, ông Hđã đặt cọc 55.000.000 đồng,

Kỳ 2 ngày 16/4/2002, ông Hthanh toán tiếp 290.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 63/HĐ/CNĐ/2002 nền nhà khu Villa Phong Phú giữa công ty KT và ông Lâm Chấn Huy.

Đối với yêu cầu bàn giao nền đất cho nguyên đơn, vì đã quá thời gian theo thỏa thuận; công ty KT chậm bàn giao nền đất vì còn vướng thủ tục pháp lý, công ty sẽ cố gắng hoàn thành trong gian sớm nhất và bàn giao nền đất cho ông Huy.

Ông Liêm thông tin là nền đất chuyển nhượng cho ông Hđã ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên công ty; sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý thì sẽ bàn giao nền đất cho ông Huy. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Tại biên bản hòa giải thì đại diện bị đơn thông tin là phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên văn bản của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì trả lời là chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để thu thập hồ sơ pháp lý dự án và xác minh chủ đầu tư là công ty TNHH KT đã có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay chưa.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: ông Lâm Chấn Hkhởi kiện công ty TNHH Xây Dựng KT về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về áp dụng pháp luật: pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực. Nhưng giao dịch dân sự này có nội dung và hình thức phù hợp với với Bộ luật dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3] Về sự vắng mặt các đương sự: bị đơn công ty TNHH Xây Dựng KT vắng mặt không lý do; Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại thời điểm năm 2002, ông Lâm Chấn Hký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với công ty TNHH Xây Dựng KT thì ông chưa lập gia đình; đến năm 2012 ông kết hôn với bà Chung Phụng Bình; theo giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 69; ngày 12/12/2012; tài sản có trước thời điểm kết hôn; do đó, Tòa án không đưa bà Bình vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[4] Ông Lâm Chấn Hkhởi kiện yêu cầu công ty TNHH xây dựng KT yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền nhà; hợp đồng số 63/HĐ/CNĐ/2002; ngày 28/03/2002; đối với nền đất mã số D23; lô D; diện tích 230 m^2; thuộc thửa 01, tờ bản đồ 46 (theo tài liệu 2006); thuộc dự án khu Villa Phong Phú; tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Căn cứ vào bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/8/2022 thì phần đất tranh chấp có diện tích tổng cộng là 230m^2 thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 46 (theo tài liệu 2006); thuộc dự án khu Villa Phong Phú; tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 63/HĐ/CNĐ/2002; ngày 28/03/2002; đối với nền đất mã số D23; lô D; diện tích 230 m^2; thuộc thửa 01, tờ bản đồ 46 (theo tài liệu 2006); thuộc dự án khu Villa Phong Phú; tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.1] Công ty TNHH xây dựng KT thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0301291352; đăng ký lần đầu ngày 21/6/1997; đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 19/8/2022.

Ngày 28/3/2002, Công ty TNHH xây dựng KT và ông Lâm Chấn Hký hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 63/HĐ/CNĐ/2002; ngày 28/03/2002; đối với nền đất mã số D23; lô D; diện tích 230 m^2; thuộc thửa 01, tờ bản đồ 46 (theo tài liệu 2006); thuộc dự án khu Villa Phong Phú; tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét về hình thức và nội dung là phù hợp pháp luật, các bên ký kết giao dịch trên cơ sở tự nguyện nên hợp đồng làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên và các bên phải thi hành đúng theo thỏa thuận đã ký kết.

[6.2] Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 63/HĐ/CNĐ/2002; ngày 28/03/2002; đối với nền đất mã số D23; lô D; diện tích 230 m^2; thuộc thửa 01, tờ bản đồ 46 (theo tài liệu 2006); thuộc dự án khu Villa Phong Phú; tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh các bên thỏa thuận như sau:

Diện tích 10 x 23 = 230 m^2. Giá trị hợp đồng là 184.000.000 đồng; đơn giá 800.000 đồng/m^2.

[6.3] Ngày 28/3/2002, Công ty TNHH xây dựng KT và ông Lâm Chấn Hký kết giấy thỏa thuận thanh toán tiền mua nền đất tại khu Villa Phong Phú với nội dung:

Bên A (công ty TNHH xây dựng KT) đồng ý chuyển nhượng cho bên B (ông Lâm Chấn Huy) 01 nền nhà số D23, diện tích 10 x 23 = 230 m^2.

Tổng giá trị là 690.000.000 đồng; thanh toán làm 03 kỳ: kỳ 1 đặt cọc số tiền 55.000.000 đồng; kỳ 2 thanh toán 290.000.000 đồng; kỳ 3 thanh toán 276.000.000 đồng. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01-02 năm kể từ ngày thanh toán đủ 90% thì bên B sẽ thanh toán 10% còn lại là 69.000.000 đồng.

[6.4] Ngay sau khi các bên ký kết các thỏa thuận thì ông Lâm Chấn Hđã thanh toán tiền theo đúng tiến độ, cụ thể ông Hđã thanh toán kỳ 1 và kỳ 2 với tổng số tiền là 345.000.000 đồng, theo các phiếu thu của công ty TNHH xây dựng KT. Tuy nhiên công ty TNHH xây dựng KT đã vi phạm về thời gian giao nền nhà nên nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở.

[7].Căn cứ công văn số 149/KTS.T.ĐB2, ngày 05/01/2000 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ công văn số 4013/CV-UB-QLĐT, ngày 24/9/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận địa điểm xây dựng.

Căn cứ thông báo số 674/TB-UB-TT, ngày 19/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Phong Phú của công ty TNHH KT.

Căn cứ công văn số 1635/UBND, ngày 27/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện:

"Ngày 24/12/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 6438/QĐ-UB về thu hồi và giao đất tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho công ty TNHH xây dựng KT để đầu tư xây dựng nhà ở.

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh chưa nhận văn bản nào về việc điều chỉnh chủ đầu tư dự án.

Ngày 18/12/2020, Sở giao thông vận tải cấp giấy phép thi công số 2287/GP-SGTVT đối với công trình: Sửa chữa, nâng cấp đường, vỉ hè và cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở do công ty TNHH xây dựng KT làm chủ đầu tư.

Hiện nay, hệ thống chiếu sáng trong dự án đã được nghiệm thu và phân cấp cho Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh quản lý; hệ thống thoạt nước, hệ thống cây xanh đã được nghiệm thu và phân cấp cho Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh quả lý (theo Quyết định số 376/QĐ-SXD-HTKT ngày 24/3/2022 của Sở xây dựng về phân cấp quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án khu nhà ở tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty TNHH xây dựng KT làm chủ đầu tư)".

Như vậy, có cơ sở xác định công ty TNHH xây dựng KT có chức năng và đủ điều kiện kinh doanh bất động sản đối với dự án khu nhà ở xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và hiện nay vẫn là chủ đầu tư dự án nhà ở tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời một phần dự án đã hoàn thành, được nghiệm thu và đưa vào sử dụng.

[8]. Tại công văn số 0809/2022/CV-KT, ngày 08/9/2022 của công ty TNHH xây dựng KT về việc phản hồi các ý kiến của khách hàng tại dự án khu dân cư tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh với nội dung: "… *công ty rất lấy làm tiếc vì việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án kéo dài do một số thiếu sót của công ty thời gian trước đây và do cả một số yếu tố khách quan liên quan đến thị trường bất động sản như thủ tục pháp lý phức tạp, thay đổi liên tục, thiếu sự hướng dẫn…công ty đang rất nỗ lực tìm giải pháp tháo gỡ, thúc đẩy*

các bên liên quan nhằm sớm hoàn tất thủ tục pháp lý của dự án để có thể đưa dự án vào hoạt động"

"Về việc cập nhật lộ trình chi tiết triển khai dự án, thời gian dự kiến bàn giao lô đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hiện nay, Công ty đang liên hệ các Cơ quan chức năng có liên quan để hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án. Công ty vẫn đang chờ thông tin, hướng dẫn của các Cơ quan chức năng và sẽ thông báo đến Quý Khách hàng những thông tin có liên quan ngay khi nhận được.

Vì các thủ tục pháp lý của dự án chưa hoàn thiện theo đúng như quy định hiện hành nên Dự án chưa được phép đưa vào hoạt động. Do đó Công ty chưa thể bàn giao lô đất cho Khách hàng để xây dựng. Công ty sẽ liên hệ từng Khách hàng thông báo thời gian có thể nhận bàn giao lộ nền để xây dựng khi đủ điều kiện".

Qua đó thể hiện công ty TNHH xây dựng KT đã thừa nhận vi phạm nghĩa vụ về thời gian bàn giao nền nhà và các giấy tờ về chủ quyền theo thỏa thuận.

[9] Tại biên bản hòa giải ngày 08/9/2022; ông Đỗ Quang Liêm là đại diện theo ủy quyền của công ty TNHH xây dựng KT xác nhận và trình bày: *Ông Liêm xác nhận vào ngày 28/3/2002, ông Lâm Chấn Hvà công ty TNHH XD KT, có ký hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 63/HĐ/CNĐ/2002 nền nhà khu Villa Phong Phú, đối với Biệt thự song lập: D23, đường số 05, lô D, tổng diện tích 230m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 690.000.000 đồng, ông Hthanh đã toán tiền cho công ty KT 02 kỳ cụ thể:*

Kỳ 1 ngày 18/3/2002, ông Hđã đặt cọc 55.000.000 đồng,

Kỳ 2 ngày 16/4/2002, ông Hthanh toán tiếp 290.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 63/HĐ/CNĐ/2002 nền nhà khu Villa Phong Phú giữa công ty KT và ông Lâm Chấn Huy. Đối với yêu cầu bàn giao nền đất cho nguyên đơn, vì đã quá thời gian theo thỏa thuận; công ty KT chậm bàn giao nền đất vì còn vướng thủ tục pháp lý, công ty sẽ cố gắng hoàn thành trong gian sớm nhất và bàn giao nền đất cho ông Huy. Ông Liêm thông tin là nền đất chuyển nhượng cho ông Hđã ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên công ty; sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý thì sẽ bàn giao nền đất cho ông Huy.

Căn cứ vào sự thừa nhận của công ty TNHH xây dựng KT thì có cơ sở xác định các bên vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng và xác nhận số tiền các bên đã thanh toán, đồng thời bị đơn thừa nhận sự chậm trễ bàn giao nền đất vì còn vướng các thủ tục pháp lý.

[8]. Căn cứ bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/8/2022 thể hiện diện tích thực tế là 230 m^2, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 46, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, các bên thống nhất diện tích thực tế.

[9] Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 03TA-HBC/05/24/CTM, ngày 28/5/2024 của công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới thể hiện giá trị tài sản tranh chấp là 3.825.000.000 đồng.

[10] Nguyên đơn trình bày: Do công ty TNHH xây Dựng KT không hoạt động, văn phòng đóng cửa nguyên đơn nhiều lần liên hệ nhưng không gặp ai; đồng thời dự án không hoạt động và có tiến triển gì nên nguyên đơn tạm ngừng thanh toán đợt 3. Nếu dự án hoàn thiện pháp lý và bị đơn yêu cầu thì nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng đầy đủ cho nguyên đơn số tiền còn lại.

[11] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 63/HĐ/CNĐ/2002 nền nhà khu Villa Phong Phú giữa công ty KT và ông Lâm Chấn Huy.Các bên xác nhận giá trị hợp đồng là 690.000.000 đồng; Các bên xác nhận đã

thanh toán/nhận số tiền 345.000.000 đồng. Các vấn đề khác các bên không thể thông nhất. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn công ty TNHH xây dựng KT hoàn tất các thủ tục pháp lý bàn giao nền đất 230 m^2, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 46, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và giấy tờ chủ quyền sử dụng cho nguyên đơn là phù hợp pháp luật.

[12]. Ngày 19/9/2002; Ông Lâm Chấn Hvà công ty TNHH xây Dựng KT có ký phụ kiện hợp đồng; theo thỏa thuận trong phụ kiện hợp đồng thì ông Lâm Chấn Hphải nộp tiền thanh toán đợt 3 với số tiền là 276.000.000 đồng và chịu lãi suất 0.85%/tháng; tạm tính từ ngày 01/10/2002 đến ngày 31/5/2003 là 18.768.000 đồng. Tổng số tiền thanh toán đợt 3 tạm tính đến ngày 31/5/2003 là 294.768.000 đồng. Do bị đơn vắng vặt không thể hiện ý kiến và yêu cầu nên Hội đồng xét xử không tự đặt ra về thời gian tính lãi suất, mà chỉ căn cứ vào phụ kiện hợp đồng hai bên đã ký kết để xem xét giải quyết.

[13]. Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: Tại biên bản hòa giải thì đại diện bị đơn thông tin là phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên văn bản của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì trả lời là chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để thu thập hồ sơ pháp lý dự án và xác minh chủ đầu tư là công ty TNHH KT đã có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay chưa.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ công văn số 149/KTS.T.ĐB2, ngày 05/01/2000 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ công văn số 4013/CV-UB-QLĐT, ngày 24/9/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận địa điểm xây dựng.

Căn cứ thông báo số 674/TB-UB-TT, ngày 19/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Phong Phú của công ty TNHH KT.

Căn cứ công văn số 1635/UBND, ngày 27/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh chưa nhận văn bản nào về việc điều chỉnh chủ đầu tư dự án.

+Ngày 24/12/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 6438/QĐ-UB về thu hồi và giao đất tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho công ty TNHH xây dựng KT để đầu tư xây dựng nhà ở.

Ngày 18/12/2020, Sở giao thông vận tải cấp giấy phép thi công số 2287/GP-SGTVT đối với công trình: Sửa chữa, nâng cấp đường, vỉ hè và cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở do công ty TNHH xây dựng KT làm chủ đầu tư.

Hiện nay, hệ thống chiếu sáng trong dự án đã được nghiệm thu và phân cấp cho Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh quản lý; hệ thống thoạt nước, hệ thống cây xanh đã được nghiệm thu và phân cấp cho Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh quả lý (theo Quyết định số 376/QĐ-SXD-HTKT ngày 24/3/2022 của Sở xây dựng về phân cấp quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án khu nhà ở tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty TNHH xây dựng KT làm chủ đầu tư)".

Như vậy, có cơ sở xác định công ty TNHH xây dựng KT có chức năng và đủ điều kiện kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng đối với dự án khu nhà ở xã Phong Phú, huyện

Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và hiện nay vẫn là chủ đầu tư dự án nhà ở tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời một phần dự án đã hoàn thành, được nghiệm thu và đưa vào sử dụng.

Tòa án đã có Quyết định cung cấp chứng cứ toàn bộ hồ sơ pháp lý dự án khu nhà ở xã Phong Phú; nhưng công ty TNHH xây dựng KT không cung cấp theo yêu cầu Tòa án.

Xét thấy, việc tạm dừng phiên tòa cũng không thể thu thập thêm được chứng cứ mới và cũng không thay đổi bản chất vấn đề; do đó, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không cần thiết. Hội đồng xét xử tiếp tục đưa vụ án ra xét xử là phù hợp.

[14] Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH xây Dựng KT chịu 22.207.284 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và thẩm định giá tài sản.

[15] Về án phí: Công ty TNHH xây Dựng KT chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lâm Chấn Hchịu 14.738.400 (Mười bốn triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, bốn trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cấn trừ với số tiền ông Hđã tạm ứng án phí sơ thẩm 15.800.000 đồng- 14.738.400 đồng = 1.061.600 đồng.

Hoàn trả cho ông Lâm Chấn Hsố tiền chênh lệch là 1.061.600 (Một triệu, không trăm sáu mươi mốt nghìn, sáu trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0040156, ngày 10/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 468; 500; 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

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;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Chấn Hđối với công ty TNHH xây dựng KT về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 63/HĐ/CNĐ/2002, ngày 28/3/2002 giữa ông Lâm Chấn Hvà công ty TNHH xây dựng Kiến Kiện đối với phần đất 230 m^2, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 46, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (khu Villa Phong Phú; biệt thự song lập: D23, đường số 05, lô D) có hiệu lực.

Buộc ông Lâm Chấn Hhoàn tất nghĩa vụ thanh toán đợt 3 với số tiền là 294.768.000 (Hai trăm chín mươi tư triệu, bảy trăm sáu mươi tám nghìn) đồng. Trong đó 276.000.000 đồng nợ gốc và 18.768.000 đồng nợ lãi (tạm tính từ ngày 01/10/2002 đến ngày 31/5/2003).

Buộc công ty TNHH xây dựng KT hoàn tất các thủ tục hồ sơ pháp lý bàn giao đất và giấy tờ quyền sử dụng đất cho ông Lâm Chấn Huy.

2/ Công ty TNHH xây dựng KT chịu 22.207.284 (Hai mươi hai triệu, hai trăm lẻ bảy nghìn, hai trăm tám mươi tư) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và thẩm định giá tài sản. Số tiền này ông Lâm Chấn Hđã tạm ứng trước. Công ty TNHH xây dựng KT có trách nhiệm hoàn trả số tiền 22.207.284 (Hai mươi hai triệu, hai trăm lẻ bảy nghìn, hai trăm tám mươi tư) đồng cho ông Lâm Chấn Huy.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH xây dựng KT chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lâm Chấn Hchịu 14.738.400 (Mười bốn triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, bốn trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cấn trừ với số tiền ông Hđã tạm ứng án phí sơ thẩm 15.800.000 đồng- 14.738.400 đồng = 1.061.600 đồng.

Hoàn trả cho ông Lâm Chấn Hsố tiền chênh lệch là 1.061.600 (Một triệu, không trăm sáu mươi mốt nghìn, sáu trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0040156, ngày 10/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại Chi cục chi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

5/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt 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 niêm yết, tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

2 000003 297207

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

Vũ Ngọc Chiến