

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 14/2023/DS-ST
Ngày: 05/5/2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng Quyền sử dụng đất”.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Đình Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lý Thị Bạch Tuyết.

2. Ông Lưu Đức Chung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Long Thành.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Thị Hồng Hà – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/4/2023 và 05/5/2023, tại Tòa án nhân dân huyện Long
Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2022/TLST
– DS ngày 08/6/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2023/QĐXXST–DS ngày
27/3/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Tấn N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: A, KVC, phường TT, TP TĐ, TP Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Công ty TNHH xây dựng TM ĐH.

Địa chỉ: B, đường số D, phường LC, TP TĐ, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Ch – Chủ tịch Hội
đồng thành viên.

Địa chỉ: E, Cư xá PLB, Phường O, Quận P, TP Hồ Chí Minh.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Mỹ Phước – Tổng cục Cảnh sát thi
hành án hình sự và Hỗ trợ tư pháp - Bộ Công an.

Địa chỉ: Ấp Mỹ Phước, xã Mỹ Phước, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1960.

Địa chỉ: A, KVC, phường TT, TP TĐ, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: A, KVC, phường TT, TP TĐ, TP Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 08/11/2022).

2/ Ông Nguyễn Trinh T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã PB, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3/ Ông Tô Văn M, sinh năm 1977.

4/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã PB, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Ông N có mặt; Ông Ch, ông T, ông M, bà H có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Tấn N trình bày:***

Từ tháng 02/2004, ông nhận chuyển nhượng 04 quyền sử dụng đất từ Công ty TNHH xây dựng thương mại ĐH, lúc đó mới chỉ là dự án. Cụ thể như sau:

- Ngày 04/3/2004, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024/HĐCN với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH (gọi tắt là Công ty ĐH) để chuyển nhượng lô F18 Dự án khu dân cư phố chợ Phước Bình diện tích 95,3m² với giá 215.000.000đ. Hai bên thỏa thuận ông phải thanh toán trước số tiền 150.500.000đ, số tiền còn lại là 64.500.000đ sẽ phải thanh toán khi Công ty ĐH giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 04/3/2004, ông đã nộp cho Công ty ĐH số tiền 150.500.000đ theo Phiếu thu số 74, quyền số 02. Ngày 08/5/2006, Công ty ĐH được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô F18 số AD 662455 diện tích 95,3m² thuộc thửa 710, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình. Ngày 01/10/2008, ông và Công ty ĐH đã ký Biên bản thỏa thuận hủy hợp đồng số 024/HĐCN ký ngày 04/3/2004 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới số 09/HĐCN-08. Ngày 16/10/2008, ông đã nộp hết số tiền còn lại của hợp đồng này là 64.500.000đ theo Phiếu thu số 46, quyền số 01. Phiếu thu này ghi nhận ông nộp số tiền 246.500.000đ, đây là số tiền tổng cộng còn lại của 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 22/10/2008, Công ty ĐH giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 710, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình cho ông quản lý, sử dụng.

- Ngày 17/02/2004, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020/HĐCN với Công ty TNHH xây dựng thương mại ĐH để chuyển nhượng lô F1 Dự án khu dân cư phố chợ Phước Bình diện tích 95,1m² với giá 225.000.000đ. Hai bên thỏa thuận ông phải thanh toán trước số tiền 157.000.000đ, số tiền còn lại là 68.000.000đ sẽ phải thanh toán khi Công ty ĐH giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 17/02/2004, ông đã nộp cho Công ty ĐH số tiền 157.000.000đ theo Phiếu thu số 72, quyền số 02. Ngày 08/5/2006, Công ty ĐH được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô F1 số AD 662464 diện tích 95,1m² thuộc thửa 719, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình. Ngày 01/10/2008, ông và Công ty ĐH đã ký Biên bản thỏa thuận hủy hợp đồng số 020/HĐCN ký ngày 17/02/2004 để ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất mới số 08/HĐCN-08. Ngày 16/10/2008, ông đã nộp hết số tiền còn lại của hợp đồng này với số tiền 68.000.000đ theo Phiếu thu số 46, quyền số 01. Ngày 22/10/2008, Công ty ĐH bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 719, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình cho ông quản lý, sử dụng.

- Ngày 17/02/2004, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019/HĐCN với Công ty TNHH xây dựng thương mại ĐH để chuyển nhượng lô A8 Dự án khu dân cư phố chợ Phước Bình diện tích 78,1m² với giá 190.000.000đ. Hai bên thỏa thuận ông phải thanh toán trước số tiền 133.000.000đ, số tiền còn lại là 57.000.000đ thì sẽ phải thanh toán khi Công ty ĐH giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 17/02/2004, ông đã nộp cho Công ty ĐH số tiền 133.000.000đ theo Phiếu thu số 71, quyền số 02. Ngày 08/5/2006, Công ty ĐH được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô A8 số AD 662410 diện tích 78,1m² thuộc thửa 662, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình. Ngày 01/10/2008, ông và Công ty ĐH đã ký Biên bản thỏa thuận hủy hợp đồng số 019/HĐCN ký ngày 17/02/2004 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới số 10/HĐCN-08. Ngày 16/10/2008, ông đã nộp hết số tiền còn lại của hợp đồng này là 57.000.000đ theo Phiếu thu số 46, quyền số 01. Ngày 22/10/2008, Công ty ĐH bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 662, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình cho ông quản lý, sử dụng.

- Ngày 17/02/2004, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018/HĐCN với Công ty TNHH xây dựng thương mại ĐH để chuyển nhượng lô A7 Dự án khu dân cư phố chợ Phước Bình diện tích 78,4m² với giá 190.000.000đ. Hai bên thỏa thuận ông phải thanh toán trước số tiền 133.000.000đ, số tiền còn lại là 57.000.000đ sẽ phải thanh toán khi Công ty ĐH giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 17/02/2004, ông đã nộp cho Công ty ĐH số tiền 133.000.000đ theo Phiếu thu số 70, quyền số 02. Ngày 08/5/2006, Công ty ĐH được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô A7 số AD 662409 diện tích 78,4m² thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình. Ngày 01/10/2008, ông và Công ty ĐH đã ký Biên bản thỏa thuận hủy hợp đồng số 018/HĐCN ký ngày 17/02/2004 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới số 11/HĐCN-08. Ngày 16/10/2008, ông đã nộp hết số tiền còn lại của hợp đồng này là 57.000.000đ theo Phiếu thu số 46, quyền số 01. Ngày 22/10/2008, Công ty ĐH bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 661, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình cho ông quản lý, sử dụng.

Do không am hiểu pháp luật nên ông không đi đăng ký xin sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông không tìm được trụ sở của Công ty ĐH nên ông mới khởi kiện Công ty ĐH ra Tòa án để đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký và làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2023, đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH xây dựng thương mại ĐH là ông Nguyễn Thành Ch trình bày:

Từ năm 2010 đến năm 2013, ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH. Hiện nay Công ty ĐH vẫn còn đăng ký kinh doanh nhưng không còn hoạt động. Năm 2013, ông bị bắt, ông đã ủy quyền cho luật sư Nguyễn Tấn Thi thuộc đoàn luật sư Hoa Sen – do thời gian lâu nên ông không nhớ địa chỉ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn N thì ông đồng ý. Việc thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng lần lượt các số 08/HĐCN-08; 09/HĐCN-09; 10/HĐCN-10; 11/HĐCN-11 cùng ngày 01/10/2008 thì đề nghị ông N liên hệ với luật sư Nguyễn Tấn Thi mà ông đã ủy quyền, nếu không thì đợi 20 tháng nữa ông mãn hạn tù sẽ trực tiếp thực hiện hợp đồng cho ông N.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trinh T trình bày:

Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông N và Công ty TNHH XD TM ĐH về thửa đất số 719, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình thì ông không có ý kiến gì. Trước đây, ông là nhân viên của Công ty ĐH do ông Ch làm Giám đốc. Ông Ch cho ông mượn đất để đầu tư quán, cho thuê. Ông đã xây dựng tạm quán, chi phí khoảng hơn 100.000.000đ và cho thuê. Hiện tại, ông đang cho ông Minh thuê với giá 2.500.000đ/tháng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ gì. Sau này, vợ chồng ông N mua đất của Công ty ĐH, vợ chồng ông N đồng ý nên ông vẫn cho thuê tiếp. Hàng tháng, ông vẫn trả cho vợ chồng ông N 1.000.000đ tiền thuê đất. Nếu vợ chồng ông N lấy lại đất thì hai bên sẽ thương lượng với nhau, trường hợp không thương lượng được thì sẽ khởi kiện lại sau.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Văn M, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2020, vợ chồng ông bà thuê quán, đất của ông T với giá 2.500.000đ/tháng. Ông bà cũng gặp vợ chồng ông N và được giới thiệu là chủ đất. Ông không biết đất đang tranh chấp có số tờ, số thửa và diện tích bao nhiêu nhưng hiện nay ông bà đang ở. Sau khi thuê của ông T, vợ chồng ông đã đầu tư vào quán khoảng 20.000.000đ.

Sau khi được Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải thích về nội dung vụ án, quyền và nghĩa vụ của đương sự, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Nếu sau này vợ chồng ông N đứng tên thì ông bà, vợ chồng ông N và ông T sẽ thỏa thuận tiếp. Ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét về số tiền đã đầu tư và sẽ tự thỏa thuận để giải quyết với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành có ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, về việc xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ vụ án và thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử đều được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

- Về nội dung vụ án: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tấn N và Công ty TNHH TM XD ĐH là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Ông N cũng đã giao hết tiền và nhận đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn N, buộc Công ty ĐH phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thủ tục thụ lý vụ án và thẩm quyền giải quyết:

Đối tượng tranh chấp của các bên có liên quan đến bất động sản thuộc thửa 418, 419, 496, 513 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án nơi có bất động sản theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Long Thành tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp giữa ông Lê Tấn Nam và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH là đúng quy định của pháp luật.

- Quan hệ pháp luật:

Ông Lê Tấn N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại ĐH (gọi tắt là Công ty ĐH) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý đơn khởi kiện và xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đại diện theo pháp luật của Công ty ĐH là ông Nguyễn Thành Ch – Chủ tịch Hội đồng quản trị hiện đang chấp hành án phạt tù tại trại giam nên không tham gia phiên tòa được và có đơn xin vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trinh T, ông Tô Văn M, bà Nguyễn Thị H có đơn xin vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Long Thành vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Ch, ông T, ông M và bà H.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 04/3/2004, ông Lê Tấn N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024/HĐCN với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH để chuyển nhượng lô F18 Dự án khu dân cư phố chợ Phước Bình diện tích 95,3m² với giá 215.000.000đ, ông N đã nộp cho Công ty ĐH số tiền 150.500.000đ theo Phiếu thu số 74, quyền số 02. Ngày 17/02/2004, ông N ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018/HĐCN với Công ty ĐH để chuyển nhượng lô A7 Dự án khu dân cư phố chợ Phước Bình diện tích 78,4m² với giá 190.000.000đ, ông N thanh toán trước số tiền 133.000.000đ theo Phiếu thu số 70, quyền số 02; số 020/HĐCN để chuyển nhượng lô F1 Dự án khu dân cư phố chợ Phước Bình diện tích 95,1m², ông N đã nộp cho Công ty ĐH số tiền 157.000.000đ theo Phiếu thu số 72, quyền số 02; số 019/HĐCN để chuyển

nhượng lô A8 Dự án khu dân cư phố chợ Phước Bình diện tích 78,1m² với giá 190.000.000đ, ông N đã thanh toán cho Công ty ĐH số tiền 133.000.000đ theo Phiếu thu số 71, quyển số 02. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại của 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được ông N thanh toán khi Công ty ĐH giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08/5/2006, Công ty ĐH được UBND tỉnh Đồng Nai cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô F18 số AD 662455 diện tích 95,3m² thuộc thửa 710, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình; của lô A7 số AD 662409 diện tích 78,4m² thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình; của lô F1 số AD 662464 diện tích 95,1m² thuộc thửa 719, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình; của lô A8 số AD 662410 diện tích 78,1m² thuộc thửa 662, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình.

Ngày 01/10/2008, ông Lê Tấn N và Công ty ĐH đã ký 04 Biên bản thỏa thuận gồm: số 210/ĐH-BB-08 để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024/HĐCN ký ngày 04/3/2004; số 214/ĐH-BB-08 để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018/HĐCN ký ngày 17/02/2004; số 208/ĐH-BB-08 để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020/HĐCN ký ngày 17/02/2004; số 212/ĐH-BB-08 để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019/HĐCN ký ngày 17/02/2004.

Ngày 01/10/2008, ông Lê Tấn N và Công ty ĐH đã ký 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng 04 thửa đất gồm: hợp đồng số 08/HĐCN-08 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 719, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình có diện tích 95,1m²; hợp đồng số 10/HĐCN-08 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 662, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình có diện tích 78,1m²; hợp đồng số 11/HĐCN-08 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 661, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình có diện tích 78,4m²; hợp đồng số 09/HĐCN-08 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 710, tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình có diện tích 95,3m². Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thay đổi so với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004. Ngày 16/10/2008, ông N đã nộp hết số tiền còn lại của 04 hợp đồng theo Phiếu thu số 46, quyển số 01 với tổng số tiền 246.500.000đ. Đến ngày 22/10/2008, Công ty ĐH bàn giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 04 thửa đất để ông N sử dụng.

Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện nay các thửa đất tranh chấp đã thay đổi số tờ, số thửa. Các thửa đất tranh chấp được xác định như sau:

- Thửa số 719 tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình nay là thửa 513 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình có diện tích 95,1m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,9,10,1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 12887/2022 ngày 14/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành.

- Thửa số 662 tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình nay là thửa 419 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình có diện tích 78,1m² được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,2) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 12886/2022 ngày 14/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành.

- Thửa số 661 tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình nay là thửa 418 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình có diện tích 78,4m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,5,6,1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 12886/2022 ngày 14/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành.

- Thửa số 710 tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình nay là thửa 496 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình có diện tích 95,3m² được giới hạn bởi các mốc (3,4,5,6,7,8,9,3) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 12887/2022 ngày 14/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành.

Như vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất số 719, 662, 661, 710 tờ bản đồ số 20 nay là các thửa số 513, 419, 418, 496 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình giữa ông Lê Tấn N và Công ty ĐH là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng và được Công ty ĐH bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn N về việc buộc Công ty ĐH phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký để ông N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền sang tên chuyển nhượng đối với 04 thửa đất là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc... Ngoài ra, ông Lê Tấn N là nguyên đơn cũng đề nghị Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát tiến hành thẩm định giá trị tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa, ông N tự nguyện chịu tất cả các khoản chi phí tiến hành tố tụng nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Về án phí DSST: Bị đơn Công ty ĐH phải nộp 1.200.000đ đối với án phí không có giá ngạch của 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 157, 165, 203, 220, 227, 228, 235, 264, 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 95, 98, 99, 166, 168 và Điều 179 Luật đất đai;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn N đối với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH.

Buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH tiếp tục thực hiện 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/HĐCN-08 ngày 01/10/2008 đối với thửa số 719 tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình nay là thửa 513 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình có diện tích 95,1m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,9,10,1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 12887/2022 ngày 14/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành, đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 662464 ngày 08/5/2006 mang tên Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/HĐCN-08 ngày 01/10/2008 đối với thửa số 710 tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình nay là thửa 496 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình có diện tích 95,3m² được giới hạn bởi các mốc (3,4,5,6,7,8,9,3) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 12887/2022 ngày 14/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành, đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 662455 ngày 08/5/2006 mang tên Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10/HĐCN-08 ngày 01/10/2008 đối với thửa số 662 tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình nay là thửa 419 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình có diện tích 78,1m² được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,2) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 12886/2022 ngày 14/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành, đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 662410 ngày 08/5/2006 mang tên Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11/HĐCN-08 ngày 01/10/2008 đối với thửa số 661 tờ bản đồ số 20 xã Phước Bình nay là thửa 418 tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình có diện tích 78,4m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,5,6,1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 12886/2022 ngày 14/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành, đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 662409 ngày 08/5/2006 mang tên Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH.

Ông Lê Tấn N, bà Nguyễn Thị Kim Ng, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí DSST: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 1.200.000đ.

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.

3. Ông N, bà Ng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại ĐH, ông T, ông M, bà H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKS ND tỉnh Đồng Nai;
- T.H.A dân sự H. Long Thành;
- VKS H. Long Thành;
- Các đương sự.
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Đình Trung