

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 172/2024/DS-ST

Ngày: 22-11-2024

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 CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Chí;
2. Ông Trần Văn Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Tuấn Anh- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thơ- Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 381/2023/TLST – DS, ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 188/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phan Hùng S, sinh năm: 1960, cư trú: 50/1/28/32, Nguyễn Quý Y, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

1.2. Bà Phan Thị H, sinh năm: 1957, cư trú: Số B, V, Phường D, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông S, bà H: Bà Phan Thị Minh H1, sinh năm: 1989, cư trú: 50/1/28/32, N. Yêm, A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2023) (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1). Trụ sở: Số A, đường số G, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Tạ Đình T, cư trú: 08.20 (Ttb H), Chung cư L, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2.2. Ông Trần Tiến T1, sinh năm: 1974; (có mặt)

2.3. Bà Phan Trần Diễm T2, sinh năm: 1976. (vắng mặt)

Cư trú: Số A, đường C, Phường F, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Phan Thị Minh H1, sinh năm: 1989, cư trú: 50/1/28/32, N. Yên, A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm: 1984, cư trú: 50/1/28/32, N. Yên, A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3. Cháu Nguyễn Ngọc Minh T4, sinh ngày 26/8/2014; cư trú: 50/1/28/32, N. Yên, A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.4. Cháu Nguyễn Minh T5, sinh ngày: 01/8/2024 cư trú: 50/1/28/32, N. Yên, A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu T4, cháu T5: Bà Phan Thị Minh H1, sinh năm: 1989, cư trú: 50/1/28/32, N. Yên, A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.5. Bà Phan Thị Minh T6, sinh năm: 1986, cư trú: 211/11/1, V, Phường D, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.6. Ông Nguyễn Duy M, sinh năm: 1989, cư trú: 146/14, L, phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.7. Cháu Phan Hoàng Đ, sinh ngày: 23/11/2014; cư trú: 211/11/1, V, Phường D, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.8. Cháu Phan Hoàng An N1, sinh ngày 20/9/2019; cư trú: 211/11/1, V, Phường D, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu Đ, cháu N1: Bà Phan Thị Minh T6, sinh năm: 1986, cư trú: 211/11/1, V, Phường D, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/8/2023, đơn sửa đổi bổ sung ngày 19/12/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, ông Phan Hùng S và bà Phan Thị H thông qua lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Minh H1 xác định:

Thửa đất 4293, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trần Tiến T1 và bà Phan Trần Diễm T2. Ông T1 và bà T2 thoả thuận cùng Công ty Đ1 để chào bán căn hộ H45 thuộc thửa đất 4293, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An cho vợ chồng ông S, bà H. Ngày 27/9/2020, ông S, bà H có ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất số 050/2020/HĐĐCNHAXINHSG/FIVESTAR mã số căn nhà là H45 với Công ty Đ1. Ông S, bà H đồng ý nhận chuyển nhượng và Công ty Đ1 nhận tiền cọc cũng như thủ tục pháp lý chuyển tên cho ông S, bà H căn nhà mã số H45 trên thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 02, diện tích 102m². Công ty Đ1 sẽ hỗ trợ và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chủ sử dụng đất với vợ chồng ông

S, bà H và bàn giao giấy tờ hợp pháp khi đã có cho ông S, bà H theo đúng quy định của pháp luật. Tổng số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 3.408.000.000 đồng.

Ông S đã thanh toán đủ số tiền 3.408.000.000 đồng cho Công ty Đ1, cụ thể như sau: ngày 28/9/2020 thanh toán số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, ngày 29/9/2020 thanh toán số tiền đặt cọc đợt 1 là 2.002.000.000 đồng, ngày 30/12/2021 thanh toán số tiền lần 1 đợt 2 là 596.000.000 đồng, ngày 07/01/2022 thanh toán lần cuối đợt 2 hoàn tất công chứng căn H45 số tiền 800.000.000 đồng; việc thanh toán giữa ông S và Công ty Đ1 có lập phiếu thu.

Quá trình thực hiện hợp đồng, giữa ông S, bà H và Công ty Đ1 có ký phụ lục hợp đồng đặt cọc số 007/2021/PLHĐĐC/FIVESTAR ngày 05/4/2021 bổ sung nội dung: Căn nhà H45 khu đô thị F của khách hàng Phan Hùng S có thay đổi ngày bàn giao nhà, dời ngày bàn giao nhà từ ngày 15/02/2021 đến ngày 30/5/2021.

Ngày 29/12/2021, tại trụ sở Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Tiến T1 cùng vợ là bà Phan Trần Diễm T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Hùng S cùng vợ là bà Phan Thị H, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 02, diện tích 102m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C chứng nhận, số công chứng 34991, quyền số 35/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 12/01/2022, Công ty Đ1 mới thực hiện bàn giao nhà cho ông S, kèm theo bản vẽ giấy phép xây dựng, hợp đồng cấp nước, giấy xác nhận có nhà. Công ty Đ1 không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho ông S, bà H theo thỏa thuận. Gia đình ông S đã sinh sống trong căn nhà H45 từ thời điểm nhận nhà đến hiện tại, không ai tranh chấp. Trong nhà hiện có vợ chồng anh T1, chị H1, có hai con chung là cháu Nguyễn Ngọc Minh T4, cháu Nguyễn Minh T5; vợ chồng chị T6, anh M, có hai con chung là cháu Phan Hoàng Đ và cháu Phan Hoàng An N1 đang sinh sống.

Ông S, bà H yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ1, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng việc sang tên cho ông S, bà H đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 02, diện tích 102m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS09300 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/5/2019 (điều chỉnh trang 3 chuyển nhượng Trần Tiến T1 ngày 17/6/2019) theo hồ sơ số 039306CN001 theo hợp đồng số 050/2020/HĐĐCNHAAXINHSG/FIVESTAR ngày 27/9/2020, trên thửa đất số 4293 có căn nhà mã số H45 đã ký kết.

Nguyên đơn thống nhất với M1 trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá đã được tiếp cận.

Bị đơn Công ty Đ1 đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; và các văn bản tố tụng khác hợp lệ, cũng như triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai, nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Bị đơn không có gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Trần Tiến T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ông T1, bà T2 có thỏa thuận với Công ty Đ1 về việc, ông, bà là chủ sử dụng nhiều thửa đất, ông bà giao cho Công ty Đ1 tiến hành xây dựng công trình nhà để chuyển nhượng lại cho người có nhu cầu, nhằm chia lợi nhuận. Hai bên đã thỏa thuận nhiều lần và đạt được mục đích của mình.

Thửa đất 4293, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trần Tiến T1 và bà Phan Trần Diễm T2. Nguồn gốc đất do ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn A, bà Nguyễn Ngụ Xuân T7 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019 được Văn phòng C1 chứng nhận, số công chứng 04801, quyền số 05/2019-TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Trần Tiến T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật thông tin vào ngày 17/6/2019.

Vợ chồng ông T1, bà T2 có thỏa thuận bằng miệng với ông Tạ Đình T là người đại diện theo pháp luật của bị đơn về xây dựng căn nhà H45 trên thửa đất 4293, tờ bản đồ số 02, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09300 cấp ngày 17/3/2019, địa chỉ: ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An do ông T, bà T2 đứng tên. Giá trị lô đất là 2.590.000.000 đồng và Công ty Đ1 chịu toàn bộ thuế thu nhập cá nhân, phí sang tên, trước bạ và các loại thuế, phí khác. Ông Tạ Đình T nói sẽ xây dựng căn nhà trên lô đất thửa 4293, khi bán nhà, đất và ngày ra công chứng thì ông Tạ Đình T sẽ thanh toán số tiền là 2.590.000.000 đồng cho ông T, bà T2. Sau đó ông T tiến hành xây dựng căn nhà số H. Sau 5 tháng thì căn nhà H45 hoàn thành.

Năm 2021, ông Tạ Đình T có điện thoại nói vợ chồng ông T, bà T2 đến phòng công chứng để sang tên thửa đất 4293 và căn nhà trên đất cho vợ chồng ông S, bà H, ông Tạ Đình T sẽ trả cho vợ chồng ông T, bà T2 số tiền 2.590.000.000 đồng.

Ngày 29/12/2021, tại trụ sở Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Tiến T1 cùng vợ là bà Phan Trần Diễm T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Hùng S cùng vợ là bà Phan Thị H, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 02, diện tích 102m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C chứng nhận, số công chứng 34991, quyền số 35/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Khi công chứng xong, ông Tạ Đình T viện cớ đưa vợ chồng ông S, bà H về Văn phòng công ty để thanh lý hợp đồng mua bán và chiều cùng ngày sẽ trả tiền cho vợ chồng ông T, bà T2. Tới thời điểm hiện nay, Công ty vẫn chưa thanh toán số tiền nêu trên nên đề nghị buộc Công ty Đ1 trả số tiền 2.590.000.000 đồng và Công ty Đ1 chịu toàn bộ thuế, chi phí phát sinh.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà T2 có nộp đơn khởi kiện đối với Công ty Đ1, yêu cầu trả tiền giá trị quyền sử dụng đất là 2.590.000.000 đồng. Tòa án giao thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho ông T, bà T2 nhưng ông T, bà T2 không nộp tạm ứng án phí. Ông T, bà T2 yêu cầu Tòa án chuyển đơn yêu cầu sang cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện C để xem xét hành vi của người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ1 có hội đủ hành vi cấu thành tội phạm theo quy định của Bộ luật Hình

sự hay không. Ngày 02/10/2024, ông T, bà T2 có bản tự khai yêu cầu cầu Tòa án giải quyết vụ án trên theo thủ tục dân sự.

Các văn bản đề ngày 31/8/2020, với nội dung cam kết xây dựng, khi tiến hành xây dựng, cải tạo, chủ lô đất, căn nhà phải theo đúng thi công thiết kế đã được cơ quan chức năng xét duyệt, hoặc bảng vẽ thiết kế đã được tập đoàn Q phê duyệt; có làm giấy xác nhận là chủ sử dụng lô đất; ký hợp đồng dịch vụ cấp nước ngày 31/8/2020 với Công ty cổ phần Q, chữ ký không phải là chữ ký của ông Trần Tiến T1.

Công ty Đ1 đã bàn giao căn nhà H45 trên thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 2 cho gia đình ông S, bà H quản lý, sử dụng từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay.

Hiện ông T1, bà T2 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4293, tờ bản đồ số 02, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09300 cấp ngày 17/3/2019, địa chỉ ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn thống nhất với M1 trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá đã được tiếp cận.

Bị đơn bà Phan Trần Diễm T2 thống nhất với lời trình bày của ông Trần Tiến T1, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Minh H1 trình bày: Bà là con ruột của ông S và bà H. Ngày 05/4/2021, bà Phan Thị Minh H1 có ký Phụ lục hợp đồng đặt cọc số 007/2021/PLHDDC/ FIVESTAR; biên bản bàn giao giấy phép xây dựng ngày 12/01/2022 ngày 12/01/2022. Hiện bà đang sinh sống trong căn hộ H45 trên thửa đất 4293, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Bà H1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3, bà Phan Thị Minh T6, ông Nguyễn Duy M thống nhất trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Ông T3, bà H1 là vợ chồng, có hai con chung là cháu Nguyễn Ngọc Minh T4, cháu Nguyễn Minh T5; bà T6, ông M là vợ chồng, có hai con chung là cháu Phan Hoàng Đ và cháu Phan Hoàng An N1. Hiện các ông, bà, các con ruột của ông bà đang sinh sống trong căn nhà H45 trên thửa đất 4293, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Các ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Việc chấp hành pháp luật của các người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hùng S, bà Phan Thị H đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hùng S, bà Phan Thị H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 đối với phần diện tích đo đạc thực tế là 102m² tại vị trí A, B, C thuộc một phần thửa đất 4293, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính 151-2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và duyệt ngày 23/4/2024.

Ông Phan Hùng S, bà Phan Thị H, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Do đó, vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn Công ty Đ1 vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ; bị đơn bà Phan Trần Diễm T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Thanh T3, bà Phan Thị Minh T6, ông Nguyễn Duy M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giải quyết vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất với M1 trích đo địa chính 151-2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và duyệt ngày 23/4/2024; Chứng thư thẩm định giá số Vc 24/06/54/BDS-LA ngày 28/6/2024 của Công ty cổ phần T8. Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm tháng 6/2024 lập.

Công văn số 9318/ĐKKD-T6 ngày 27/11/2023, Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố H cung cấp thông tin đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH Đ1 (mã số doanh nghiệp C2), đính kèm Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 18/6/2019. Đến nay, doanh nghiệp nêu trên chưa đăng ký giải thể.

Công văn số 09986/ĐKKD-T6 ngày 30/10/2024, Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố H cung cấp thông tin đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH Đ1 (mã số doanh nghiệp C2), đăng ký lần đầu ngày 07/6/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 18/6/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 02/3/2024. Đến nay, công ty chưa đăng ký giải thể.

[1.4] Ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 nộp đơn khởi kiện đối với Công ty TNHH Đ1 sau thời điểm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử 188/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024. Căn cứ vào Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của ông T1, bà T2 trong vụ án này.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Phan Hùng S, bà Phan Thị H yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ1, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng việc sang tên cho ông S, bà H đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 02, diện tích 102m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS09300 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/5/2019 (điều chỉnh trang 3 chuyển nhượng Trần Tiến T1 ngày 17/6/2019) theo hồ sơ số 039306CN001 theo hợp đồng số 050/2020/HĐĐCNHAXINHSG/FIVESTAR ngày 27/9/2020, trên thửa đất số 4293 có căn nhà mã số H45. Bị đơn ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 chỉ đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà H khi Công ty Đ1 thanh toán số tiền 2.590.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn Công ty Đ1 vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 4 Điều 91 và Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn Công ty Đ1 đã tự tước bỏ quyền được chứng minh, trình bày ý kiến của mình và phải chịu hậu quả của việc vắng mặt, do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận lời khai và tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như những chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2.2] Xét lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn là ông T1, bà T2, tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Giữa Công ty Đ1 với ông T1, bà T2 có sự thỏa thuận ông T1, bà T2 đồng ý cho Công ty Đ1 xây dựng căn nhà trên thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 02, diện tích 102m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, sau khi xây xong căn nhà mã số H45; vợ chồng ông T1, bà T2 sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng căn nhà cất trên thửa đất 4293 cho vợ chồng ông S, bà H. Ông S, bà H thanh toán giá trị nhà và đất trên thửa đất 4293 cho Công ty Đ1 theo hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận.

[2.3] Về hình thức hợp đồng:

Ngày 27/9/2020, ông S, bà H có ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất số 050/2020/HĐĐCNHAXINHSG/FIVESTAR mã số căn nhà là H45 với Công ty Đ1. Ông S, bà H đồng ý nhận chuyển nhượng và Công ty Đ1 đồng ý nhận tiền cọc cũng như thủ tục pháp lý chuyển tên cho ông S, bà H căn nhà mã số H45 trên thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 02, diện tích 102m². Công ty Đ1 sẽ hỗ trợ và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao giấy tờ hợp pháp khi đã có cho ông S, bà H theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên có ký phụ lục hợp đồng đặt cọc số 007/2021/PLHĐĐC/FIVESTAR ngày 05/4/2021 bổ sung nội dung: Căn nhà H45 khu đô thị F của khách hàng Phan Hùng S có thay đổi ngày bàn giao nhà, dời ngày

bàn giao nhà từ ngày 15/02/2021 đến ngày 30/5/2021. Tuy nhiên đến ngày 12/01/2022, Công ty Đ1 mới thực hiện bàn giao nhà cho ông S, kèm theo bản vẽ giấy phép xây dựng, hợp đồng cấp nước, giấy xác nhận có nhà.

Ngày 29/12/2021, ông Trần Tiến T1 cùng vợ là bà Phan Trần Diễm T2 với ông Phan Hùng S cùng vợ là bà Phan Thị H, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 02, diện tích 102m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C chứng nhận, số công chứng 34991, quyền số 35/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

[2.4] Về nội dung hợp đồng: Sau khi hợp đồng được xác lập, thì các bên đương sự đã thực hiện, cụ thể:

Vợ chồng ông T1, bà T2 giao thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 2, diện tích 102m², loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An cho Công ty Đ1 tiến hành thủ tục và xây dựng căn nhà mã số H45. Theo ông T1 trình bày thì sau 5 tháng căn nhà được thi công xong. Công ty Đ1 đã bàn giao căn nhà H45 trên thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 2 cho gia đình ông S, bà H quản lý, sử dụng đến nay.

Ông Phan Hùng S đã thanh toán đủ số tiền 3.408.000.000 đồng cho Công ty Đ1, cụ thể như sau: ngày 28/9/2020 thanh toán số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, ngày 29/9/2020 thanh toán số tiền đặt cọc đợt 1 là 2.002.000.000 đồng, ngày 30/12/2021 thanh toán số tiền lần 1 đợt 2 là 596.000.000 đồng, ngày 07/01/2022 thanh toán lần cuối đợt 2 hoàn tất công chứng căn H45 số tiền 800.000.000 đồng; việc thanh toán giữa ông S và Công ty Đ1 có lập phiếu thu.

Ngày 29/12/2021, tại trụ sở Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Tiến T1 cùng vợ là bà Phan Trần Diễm T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Hùng S cùng vợ là bà Phan Thị H, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4293, tờ bản đồ số 02, diện tích 102m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C chứng nhận, số công chứng 34991, quyền số 35/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Công ty Đ1 đã bàn giao căn nhà cho ông S, bà H quản lý sử dụng, vợ chồng ông T1, bà T2 biết nhưng không có ý kiến.

Kết hợp [2.3] và [2.4], Hội đồng xét xử thấy rằng hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hùng S, bà Phan Thị H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.5] Đối với ý kiến của bị đơn ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 chỉ đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà H khi Công ty Đ1 thanh toán số tiền 2.590.000.000 đồng. Tuy nhiên yêu cầu của ông T1, bà T2 chưa được thụ lý trong vụ án này nên ông T1, bà T2 có quyền khởi kiện trong một vụ án khác khi có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định với số tiền 21.300.000 đồng. Ông S, bà H đã nộp tạm ứng. Căn cứ vào Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông S, bà H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4]. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 liên đới chịu án phí 300.000 đồng. Nguyên đơn ông S, bà H tự nguyện chịu số tiền án phí này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 201; Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26 của 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 Phan Hùng S, bà Phan Thị H đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hùng S, bà Phan Thị H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 đối với phần diện tích đo đạc thực tế là 102m² tại vị trí A, B, C thuộc một phần thửa đất 4293, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính 151-2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và duyệt ngày 23/4/2024.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính 151-2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và duyệt ngày 23/4/2024

Ông Phan Hùng S, bà Phan Thị H, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định với số tiền 21.300.000 đồng. Ông S, bà H đã nộp tạm ứng. Căn cứ vào Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông S, bà H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1, ông Trần Tiến T1, bà Phan Trần Diễm T2 liên đới chịu án phí 300.000 đồng. Nguyên đơn ông S, bà H tự nguyện chịu số tiền án phí này.

5. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân