

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

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

Bản án số: 13/2021/DS-ST
Ngày 02/02/2021.
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 QUẬN C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Vũ Linh**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Nguyễn Thanh Tùng.

2/ Ông Nguyễn Văn Mến

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Thị Hạnh Nhung** – Thư ký
Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Ông **Lê Văn Quốc** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/01/2021 và ngày 02/02/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 252/2017/TLST-DS ngày 01/12/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 251/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Dur Thị H**, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1990 (Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2017) (Có mặt).

Địa chỉ: phường C, quận K, thành phố Cần Thơ.

* *Bị đơn:* **Công ty X**.

Địa chỉ trụ sở: phường Y, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Cần Thơ: phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Hữu P**, sinh năm: 1953 –
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Đức T**, sinh năm: 1975
(Văn bản ủy quyền số: 42/CIC8-UQ-TK ngày 21/12/2017) (Vắng mặt).

Địa chỉ: phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ngân hàng C.**

Địa chỉ: quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Trung K**, chức vụ: Cán bộ pháp chế Ngân hàng C Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn (Văn bản ủy quyền số: 1600/UQ-TTSG-TH ngày 28/9/2020) (Có mặt).

Địa chỉ: phường N, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện (đề ngày 10/11/2017) và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Du Thị H trình bày và yêu cầu: Trước đây ngày 16/10/2015 bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 95/CIC8-HĐCNQSDĐ với Công ty X (sau đây gọi tắt là Công ty X), theo đó Công ty X chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 375m², ký hiệu HT18, đơn giá là 5.100.000đ/m², tọa lạc tại , phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, hai bên thống nhất với giá chuyển nhượng là 1.912.500.000đ (Một tỷ chín trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng), thanh toán làm 03 (ba) đợt:

- + Đợt 1: Thanh toán 30% hợp đồng ngay sau khi ký hợp đồng;
- + Đợt 2: Thanh toán 40% hợp đồng vào quý I năm 2016;
- + Đợt 3: Thanh toán 30% còn lại khi Công ty X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện nội dung hợp đồng đã ký thì phía bà H đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, cụ thể bà H đã thanh toán 30% hợp đồng ngay sau khi ký hợp đồng ngày 16/10/2015, số tiền này bà H giao trực tiếp cho phía Công ty X, tương đương số tiền là 573.750.000đ (Năm trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng); và thanh toán đợt 2 là 40% hợp đồng, tương đương số tiền là 765.000.000đ (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng), toàn bộ số tiền thanh toán lần 2 này thì theo yêu cầu của Ngân hàng C Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn thì bà H đã chuyển vào tài khoản của Công ty X tại Ngân hàng C Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn. Do trong quá trình thực hiện nội dung hợp đồng đã ký thì phía Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ đã giao kết trong hợp đồng, cụ thể là chưa tiến hành tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho bà H; phía Công ty X đã giao toàn bộ phần đất này cho bà H vào ngày 16/6/2016, hiện nay bà H đang quản lý phần đất này.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu phía Công ty X tiếp tục thực hiện nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô nền ký hiệu HT8 tọa lạc tại , phường H, quận C, thành

phố Cần Thơ có diện tích 375m²; bà H sẽ thanh toán 30% còn lại của hợp đồng cho Công ty X, tương đương số tiền là 573.750.000đ (Năm trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) sau khi bà H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Lô nền trên.

- Ông Nguyễn Đức T (đại diện ủy quyền của bị đơn Công ty X) trình bày: Ông T thừa nhận phần trình bày của phía nguyên đơn là đúng, cụ thể trước đây vào năm 2015 phía Công ty X có chuyển nhượng cho bà H một Lô nền ký hiệu HT18, đơn giá là 5.100.000đ/m², tọa lạc tại , phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, hai bên thống nhất với giá chuyển nhượng là 1.912.500.000đ (Một tỷ chín trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Hiện nay bà H đã thanh toán được 02 (hai) đợt cho phía Công ty, cụ thể đợt 1 bà H thanh toán 573.750.000đ (Năm trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) cho Công ty X và thanh toán 40% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là 765.000.000đ (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng) vào tài khoản của Công ty X tại Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn.

Đối với phần đất mà Công ty X chuyển nhượng cho bà H có diện tích 375m² nằm trong tổng diện tích 9.818,9m² của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00195 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/6/2011, Công ty X đã thế chấp toàn bộ diện tích đất này cho Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn vào năm 2012.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H thì phía bị đơn có ý kiến, hiện Công ty X dùng tài sản khác để hoán đổi phần diện tích 9.800m² mà Công ty X đã thế chấp cho Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, sau đó sẽ tiến hành ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng, trong đó có bà H trong năm 2021, trong trường hợp bà H chờ lâu thì đề nghị bà H thanh lý hợp đồng, Công ty sẽ trả lại tiền và lãi suất cho bà H.

- Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn trình bày: Trước đây vào năm 2012 Công ty X có thế chấp cho Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn (sau đây gọi tắt là Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB731411 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/01/2011 có diện tích 9.822,4m² thuộc Lô số 49, KDT N, trong đó có Lô số HT18 hiện đang tranh chấp giữa bà H với Công ty X. Việc Công ty X thế chấp quyền sử dụng đất cho phía Ngân hàng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đồng thời tại điểm 3.2.6 của Hợp đồng thế chấp có quy định về nghĩa vụ của Công ty X là “Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn,

liên doanh tài sản thế chấp hoặc sử dụng tài sản bảo đảm nghĩa vụ khác trừ trường hợp được C Trung tâm Sài Gòn chấp nhận bằng văn bản”.

Đối với Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số: 95 ngày 16/10/2015 giữa bà Dư Thị H với Công ty X là giao dịch dân sự được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận giữa các bên. Vì vậy, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã thỏa thuận trong giao dịch dân sự là trách nhiệm của các bên tham gia ký kết hợp đồng nói trên, phía Ngân hàng không có ý kiến gì liên quan đến vụ án tranh chấp giữa bà H với Công ty X.

Có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H (đại diện ủy quyền của nguyên đơn) vẫn giữ phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà H như trên. Ông Vũ Trung K (đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng C – Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn) cho rằng việc Công ty X chuyển nhượng Lô nền HT18 cho bà H nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng và phía Ngân hàng chưa thống nhất nên không đồng ý giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, cũng như tại phiên tòa hôm nay: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định về trình tự, thủ tục tố tụng. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết đúng quy định; Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật; thời hạn xét xử là chưa đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, không phát hiện vi phạm.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án đúng quy định. Tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, đồng thời có ý kiến là đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 95 ngày 16/10/2015 giữa Công ty X với bà H, buộc Công ty X tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Bởi việc chuyển nhượng Lô nền HT18 giữa nguyên đơn và bị đơn đã tuân thủ đúng quy định về hình thức, nội dung. Sau đó Công ty X đã bàn giao đất trên thực địa cho bà H quản lý, sử dụng từ năm 2016 đến nay, bà H đã thanh toán đúng nghĩa vụ trong Hợp đồng, gồm 02 (hai) đợt với 70% giá trị của Hợp đồng cho Công ty X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, 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:

Nguyên đơn bà Dư Thị H cho rằng trước đây vào ngày 16/10/2015 bà có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng một lô nền ký hiệu là HT18 của Công ty X, bà đã thanh toán cho Công ty X được 70% giá trị hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, cho đến nay phía Công ty X vẫn chưa tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý theo thỏa thuận và quy định để tiến hành tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho bà theo nội dung hợp đồng đã ký. Nên bà H khởi kiện yêu cầu Công ty X tiếp tục thiến nội dung hợp đồng đã ký, hoàn thành thủ tục pháp lý để sang tên quyền sử dụng đất cho bà, bà H sẽ thanh toán số tiền 30%, tương đương số tiền là 573.750.000đ (Năm trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) cho Công ty X. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, vụ việc được Tòa án nhân dân quận C thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Đức T (đại diện ủy quyền của bị đơn) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, phía ông T có ý kiến là đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt theo quy định. Xét đây là quyền của đương sự, phù hợp quy định của pháp luật, cho nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dư Thị H buộc bị đơn Công ty X tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký số: 95 ngày 16/10/2015, hoàn thành các thủ tục pháp lý, tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 16/10/2015, bà Dư Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 95/CIC8-HĐCNQSDĐ với Công ty X, theo đó có nội dung Công ty X (bên A) chuyển nhượng cho bà H (bên B) quyền sử dụng đất là 01 (một) lô đất tại – Lô 49, Nam sông Cần Thơ, được ký hiệu là TH18, loại đất: Biệt thự; tổng diện tích là: 375m², đơn giá là 5.100.000đ/m², thành tiền là 1.912.500.000đ (Một tỷ chín trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Theo đó hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán, đợt 1: 30% giá trị hợp đồng ngay khi ký hợp đồng, đợt 2: 40% giá trị hợp đồng vào quý I năm 2016 và đợt 3 thanh toán 30% giá trị hợp

đồng khi bên A (Công ty X) giao giấy chứng nhận QSD đất cho bên B (bà H) dự kiến là quý III năm 2016.

Xét thấy, đối tượng giao dịch (chuyển nhượng) của các bên trong hợp đồng số 95 là quyền sử dụng đất thuộc lô nền được ký hiệu là HT18, đường số 20, Block C của Dự án khu dân cư Lô số 49, KDT N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Quyền sử dụng đất Lô nền HT18 nằm trong phần diện tích đất của thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 5, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00195 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/6/2011 cho Công ty X, có tổng diện tích chung là 9.818,9m².

Mặt khác, theo hồ sơ thể hiện ngành nghề kinh doanh của Công ty X – Chi nhánh Cần Thơ theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động được cấp phép là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng (kinh doanh bất động sản). Theo Quyết định số: 77/2002/QĐ-UB ngày 23/6/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô số 49 thuộc khu đô thị Nam H, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ, Quyết định số: 389/QĐ-UBND ngày 14/02/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lô số 49 thuộc KDT N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ và Bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt thì đối tượng giao dịch giữa nguyên đơn bà H và bị đơn Công ty X phù hợp với ngành nghề, quy hoạch, phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Thực hiện nội dung hợp đồng chuyển nhượng số: 95 ngày 16/10/2015, bà Dur Thị H đã thanh toán cho Công ty X hai đợt, cụ thể đợt 1 ngày 25/10/2015 thanh toán 30% giá trị hợp đồng, tương đương số tiền là 573.750.000đ (Năm trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) được thể hiện tại PH chuyển tiền ngày 25/10/2015 (BL 15) và Biên nhận số: 76 ngày 03/11/2015 (BL 16), và thanh toán số tiền 765.000.000đ (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng) tương đương 40% giá trị hợp đồng. Việc chuyển tiền lần 2 này bà H chuyển vào số tài sản của Công ty X tại Ngân hàng C – Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, được thể hiện ở Biên nhận số: 84 ngày 15/6/2016 (BL 14). Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn Công ty X cũng thừa nhận có nhận tổng số tiền mà bà H thanh toán hai đợt với tổng số tiền là 1.338.750.000đ (Một tỷ ba trăm ba mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) (BL 72, 74). Như vậy, có đủ cơ sở xác định số tiền bà H đã thanh toán cho bị đơn Công ty X là 70% giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 95, với tổng số tiền là 1.338.750.000đ (Một tỷ ba trăm ba mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bên cạnh đó, sau khi bà H thanh toán cho Công ty X số tiền đợt 2, phía bị đơn Công ty X đã bàn giao toàn bộ Lô đất HT18 cho bà H được thể hiện tại Biên bản bàn giao ngày 16/6/2016 (BL 05), bà H đã quản lý và sử dụng cho đến nay. Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn cho rằng việc chuyển nhượng Lô nền HT18 của Công ty X cho bà H chưa được sự đồng ý của Ngân hàng và vi phạm nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1900-LCP-2011.002595/TC ngày 24/02/2012. Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng thế chấp này là đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty X tại Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn. Mặt khác, sau khi Công ty X chuyển nhượng Lô nền HT18 cho bà H thì phía Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn đã biết và có văn bản thông báo số: 403/NHNoTTSG-TD ngày 25/3/2016 gửi bà H (BL 80) có nội dung yêu cầu bà H là phải chuyển tiền nhận chuyển nhượng vào số tài khoản của Công ty X tại Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn.

Ngoài ra, phía Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn đã ban hành Thông báo số: 269/NHNoTTSG-TD ngày 07/2/2016 và Thông báo số: 897/NHNoTTSG-TD ngày 24/6/2016 gửi bà H có nội dung “...*Tất cả các trường hợp nhận chuyển nhượng nền đất trong dự án H – Cần Thơ thuộc tài sản đã thế chấp tại C Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, toàn bộ số tiền từ việc nhận chuyển nhượng khách hàng phải chuyển trả vào tài khoản 1900201444595 của Công ty X mở tại C Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn để trả nợ vay cho Công ty X. Đây là điều kiện tiên quyết để khách hàng nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thanh toán đầy đủ số tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký...*” (BL 79 và 81). Theo nội dung văn bản thông báo này của Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn không có nội dung nào thông báo về việc không đồng ý đối với giao dịch chuyển nhượng Lô nền HT18 giữa bà H với Công ty X. Trong vụ án này phía Ngân hàng không yêu cầu về nghĩa vụ của Công ty X liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 “*Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”, cho nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết. Trường hợp sau này các bên có tranh chấp thì sẽ khởi kiện, được tách ra giải quyết thành vụ án khác.

Xét ý kiến của bị đơn Công ty X trường hợp bà H chờ lâu thì đề nghị bà H thanh lý hợp đồng, Công ty sẽ trả lại số tiền đã nhận và lãi suất cho bà H. Hội

đồng xét xử xét thấy theo nội dung của Hợp đồng đã ký thì Công ty X có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H vào quý II/2016. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất chung của thửa 1001 phía Công ty X đã thế chấp Ngân hàng C – Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, không thực hiện đúng nội dung đã được thỏa thuận với bà H, trong khi đây là nghĩa vụ của Công ty X phải thực hiện với người nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký và thỏa thuận này là phù hợp với quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện bị đơn có ý kiến cam kết là sẽ hoàn thành thủ tục pháp lý cần thiết để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H trong năm 2018 (BL 72), cam kết sẽ trả nợ hoặc bán nợ của Ngân hàng C - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, sang tên cho bà H vào năm 2021 (BL 74). Như vậy, việc chậm thực hiện nghĩa vụ của bị đơn Công ty X trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi thuộc về Công ty X, việc trì hoãn kéo dài thời gian thực hiện nghĩa vụ của Công ty X đã ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng các Lô nền của , trong đó có bà H.

Như vậy, xét thấy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số: 95 ngày 16/10/2015 đã tuân thủ đúng quy định về hình thức, nội dung, phù hợp quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đất đai năm 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2015. Cho nên Hội đồng xét xử nghĩ nên buộc bị đơn Công ty có nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ pháp lý để tiến hành tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho bà H đối với Lô nền HT18 là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo hồ sơ quy hoạch tổng thể Dự án Khu dân cư Lô số 49 thuộc KĐT N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ và Bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt thì Lô nền HT18 là loại đất biệt thự. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1001, tờ bản đồ số 5 đã cấp cho Công ty X là loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, theo nội dung phúc đáp của Công văn số: 586/VPĐKĐĐ ngày 28/9/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ cung cấp thông tin như sau: “...Công ty X có trách nhiệm thực hiện hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất, kinh doanh sang đất ở theo quyết định điều chỉnh quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt và Công ty có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định...” (BL 127). Như vậy, nghĩa vụ chuyển mục đích từ loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh sang loại đất ở là nghĩa vụ của Công ty X và Công ty X chịu các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển mục đích này.

Đối với số tiền còn lại của Hợp đồng chuyển nhượng là 30%, tương đương số tiền 573.750.000đ (Năm trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn bà H có ý kiến là tự nguyện thanh toán cho bị đơn Công ty X, xét đây là nghĩa vụ của bà H tại Điều 4 của Hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên ghi nhận ý kiến tự nguyện này của bà H.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dư Thị H buộc Công ty X tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 95/CIC8-HĐCNQSDĐ ngày 16/10/2015, hoàn thành các thủ tục pháp lý, tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho bà H là có cơ sở chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 2.740.000đ (Hai triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), bị đơn Công ty X phải chịu số tiền này. Nguyên đơn bà H đã nộp tạm ứng trước và chi xong, cho nên Công ty X có nghĩa vụ nộp lại số tiền này tại cơ quan thi hành án để hoàn trả lại cho bà H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Dư Thị H phải nộp số tiền là 26.950.000đ (Hai mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006112 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ, số tiền còn lại bà H còn phải nộp là 26.650.000đ (Hai mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Bị đơn Công ty X nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 147, 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166, 170, 174 và 203 Luật Đất đai năm 2014.

Căn cứ các Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 9, 37 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014.

Căn cứ các Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dư Thị H.

Buộc bị đơn Công ty X có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo nội dung của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số: 95/CIC8-HĐCNQSDĐ ngày 16/10/2015, hoàn thành các nghĩa vụ pháp lý để tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho bà Dư Thị H phần đất có diện tích là 375m², ký hiệu là HT18, tọa lạc tại Khu dân cư Lô số 49 – KDT N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Công ty X có nghĩa vụ nộp các khoản lệ phí, thuế và tiền chuyển mục đích từ đất cơ sở sản xuất, kinh doanh sang đất ở theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Dư Thị H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 573.750.000đ (Năm trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) cho Công ty X ngay sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất này.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 2.740.000đ (Hai triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), bị đơn Công ty X phải chịu số tiền này. Nguyên đơn bà H đã nộp tạm ứng trước và chi xong, cho nên Công ty X có nghĩa vụ nộp lại số tiền này tại cơ quan thi hành án để hoàn trả lại cho bà H.

3. Về án phía dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Dư Thị H phải nộp số tiền là 26.950.000đ (Hai mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006112 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ, số tiền còn lại bà H còn phải nộp là 26.650.000đ (Hai mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Bị đơn Công ty X nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm theo quy định.

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 tự 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 Tp.Cần Thơ;
- VKSND Q.C;
- Chi cục THADS Q.C.
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Phan Vũ Linh