

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 03/2021/DS-ST;
Ngày: 06/01/2021
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 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Văn Nhất

Các Hội thẩm nhân dân: 1/Bà Võ Thị Hồng Vân

2/ Ông Nguyễn Văn Quân

Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Thành Nguyên- Cán bộ Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Huyền – Kiểm sát viên

Trong ngày 06 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 298/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 907/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 950/2020/QĐST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị Ngọc K**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Lô A, Tổ A, Khu phố A, đường Phan Văn H, phường Tân Thới N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông **Huỳnh Tấn C**, sinh năm: 1976 (Theo giấy ủy quyền số 07127 ngày 11/4/2018 tại văn phòng công chứng Quận 12)

Địa chỉ: A đường TTH, phường Tân Thới H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt tại phiên tòa).

2. *Bị đơn:* **Công ty TNHH Lê M**.

Địa chỉ: A, Kênh H Tân, phường H Tân, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hữu H**, Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: A Nguyễn Thế Tr, phường TS, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Vắng mặt tại phiên tòa).

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

1/ Ông **Lý Phi H** , 1976

Trú tại: A Điện Biên P, phường A7, quận B, Tp.HCM.

Chỗ ở: phòng A, chung cư D, số A Chu Văn A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt tại phiên tòa).

2/ **Hồ Ái N** , Sinh năm: 1997

3/ **Hồ Quốc L** , Sinh năm: 1996

4/ **Hồ Quốc H** , Sinh năm: 1999

Cùng thường trú : lô A, đường Phan Văn H, tổ A, khu phố A, phường T, Quận A, Tp HCM

(Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải bà Phạm Thị Ngọc K là nguyên đơn và ông Huỳnh Tấn C là đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/01/2002 bà Phạm Thị Ngọc K có ký Hợp đồng với Công ty TNHH Lê M sang nhượng đất nền lô số 6 +7 gồm các thửa 151, 152 thuộc Tờ bản đồ số 4, lô đất nằm trên mặt tiền đường Phan Văn Hón, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 300m², đơn giá 4.000.000 đồng/m². Tổng giá trị 1.200.000.000 đồng. Ngày 17/7/2002, Công ty TNHH Lê M thông báo cho bà K biết quy hoạch thay đổi nên diện tích đất nền bà K mua ban đầu là 300m² chỉ còn 270m², chênh lệch 30m² và cam kết sẽ bù lại phần đất thiếu, lúc này giá đất theo thỏa thuận các bên là 1.180.000.000 đồng và bà K đặt cọc cho Công ty TNHH Lê M thời điểm này là 1.058.000.000 đồng. Ngày 31/10/2002 Công ty TNHH Lê M tiếp tục thông tin quy hoạch và thông báo với bà K thay đổi diện tích đất nền còn là 214.9m², giá đất thay đổi theo thỏa thuận các bên là 1.240.000.000 đồng. Ngày 31/11/2002 bà K tiếp tục giao cho Công ty Lê M số tiền là 82.000.000 đồng, sau khi Công ty Lê M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K thì bà K sẽ giao số tiền còn lại là 100.000.000 đồng và hứa sẽ đền bù cho bà K một thửa đất khác trong cùng khu vực tương đương với diện tích đất mà công ty giao còn thiếu là 94.2m². Nhưng khi bàn giao Công ty chỉ giao cho bà K 175.8m² đất nền và đến nay đã 05 năm vẫn chưa hoàn công và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K, chưa đền bù phần đất Công ty giao thiếu như cam kết. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng bà K đã giao đủ cho Công ty theo đúng cam kết.

Sau đó, bà K phát hiện ngày 30/5/2014 Công ty Lê M đã ký Hợp đồng đặt cọc đất và đã nhận tiền cọc của ông Lý Phi H về việc mua bán đất chính thửa đất mà Công ty đã bán cho bà K và bà K đã xây dựng nhà ở. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân quận Tân Phú ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17 ngày 16/01/2017. Buộc Công ty TNHH Lê M hoàn trả tiền lại cho ông Phi H do thửa đất đã được chuyển nhượng cho bà K, nhưng Công

ty vẫn không thực hiện dẫn đến việc Thi hành án dân sự Quận 12 tiến hành cưỡng chế căn nhà của bà K. Bà K cho rằng hành vi cố ý lừa dối khách hàng và sau đó dù biết rằng nền đất đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà K nhưng Công ty vẫn cố ý rao bán và nhận số tiền 500.000.000 đồng của khách hàng khác như vậy là có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản có tổ chức.

Theo điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 việc thực hiện hợp đồng giữa bà K và Công ty Lê M đã hoàn thành, bà K đã giao cho Công ty Lê M số tiền đất tính tới tháng 6/2004 là 1.230.000.000 đồng và đến ngày 01/10/2014 bà K giao thêm cho Công ty Lê M là 109.000.000 đồng nội dung là tạm ứng tiền hoàn công, số tiền tổng cộng bà K đã giao cho Công ty Lê M là 1.339.400.000 đồng bao gồm tiền đất và tiền hoàn công. Khoản 4 Điều 19, Khoản 2 Điều 24 Luật số 66/2014/QH14 kinh doanh bất động sản. Điều 4, điểm a Khoản 2 Điều 8, Điều 9 Luật số 65/2014/QH13 Luật nhà ở bà K hoàn toàn đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật, buộc Công ty Lê M phải giao hồ sơ cho bà K để bà K thực hiện thủ tục hoàn công và thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Nay bà K yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà các vấn đề sau:

Thứ nhất: Công nhận Hợp đồng mua bán giữa bà Phạm Thị Ngọc K và Công ty TNHH Lê M đã hoàn thành.

Thứ hai: Buộc Công ty TNHH Lê M phải hoàn tất thủ tục hoàn công và giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà và đất của bà K để bà K thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Thứ ba: Buộc Công ty TNHH Lê M hoàn trả toàn bộ diện tích đất còn thiếu là 94.2m² trong cùng khu vực bà K đang ở theo đúng cam kết, nếu không thể hoàn trả diện tích đất bị thiếu đề nghị Công ty TNHH Lê M hoàn trả số tiền theo giá trị đất hiện nay tương ứng với diện tích đất bị thiếu.

*Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Lê M trình bày:

Đúng là Công ty TNHH Lê M có ký Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 14/01/2002; Hợp đồng sang nhượng đất nền ngày 17/7/2002 giữa bà K với Công ty TNHH Lê M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2002 giữa bà K với Công ty TNHH Lê M. Do N ều khó khăn nên chưa bàn giao các giấy tờ đúng hạn. Hiện nay Công ty TNHH Lê M rất khó khăn về tài chính nên chưa thanh toán đủ tiền cho ông H để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bàn giao lại cho bà K. Công ty TNHH Lê M sẽ thanh toán tiền cho ông H để lấy lại giấy chứng nhận phân đất đã bán cho bà K và phối hợp với bà K để hoàn công nhà cho bà K.

Tại Bản tường trình ngày 04/12/2020 đại diện bị đơn trình bày như sau:

Vào khoảng năm 2001, ông Lại Đình Thông lúc đó phân lô lẻ tại khu đất thuộc tờ bản đồ số 34 (theo địa chính phường Tân Thới Nhất). Khu đất được phân ra N ều lô và không được Kiến trúc sư Trưởng thành phố phê duyệt. Ông Thông có bán cho N ều người trong đó có bà Phạm Thị Ngọc K mua hai lô đất với tổng diện tích là 270m². Sau khi Nghị định số 08/2002 với nội dung cấm phân lô lẻ nên khu đất không được phép xây dựng. Lúc đó ông Thông mới mượn pháp nhân của Công ty Lê M để lập quy hoạch theo quy định, sau đó Dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Vị trí hai lô đất bán cho bà K sau khi trừ hết lộ giới còn lại 175.8m². Năm 2007, toàn bộ các lô trong khu vực đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó tôi là người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Lê M có mời bà K tới Công ty làm việc, hai bên đã thống nhất bà K nhận lô đất mang số 305-4 với diện tích đất là 175.8m² và không còn thắc mắc gì, hai bên đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư để xây dựng nhà trên đất đó.

Vừa qua tôi nhận được Biên bản làm việc giữa bà Phạm Thị Ngọc K và Tòa án nhân dân Quận 12. Theo yêu cầu của bà K là Công ty Lê M trả lại 94m² đất. Qua trình bày trên, Công ty TNHH Lê M có ý kiến như sau:

Công ty Lê M không có trách N ệm theo yêu cầu của bà K vì:

Bà K yêu cầu quá vô lý.

Khi quy hoạch đã được phê duyệt và lô đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giá trị lô đất là rất lớn, ngoài chi phí hợp pháp lô đất và nộp tiền sử dụng đất bà K không phải đóng thêm khoản nào của lô đất trên.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Phi H trình bày:

Công ty TNHH Lê M và ông có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2014 về việc mua bán thửa 305-4, tờ bản đồ số 34 tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H đã bàn giao đầy đủ 580.000.000 đồng cho Công ty TNHH Lê M và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa ông và Công ty Lê M đã có thỏa thuận tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình về việc Công ty Lê M hoàn trả cho ông số tiền trên nhưng đến nay Công ty Lê M chưa thanh toán cho ông. Ông H yêu cầu đưa vụ án ra xét xử.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hồ Ái N , Hồ Quốc L , Hồ Quốc H có văn bản trình bày:

Chúng tôi là con của bà Phạm Thị Ngọc K trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, chúng tôi đang sinh sống cùng mẹ và các anh chị tại căn nhà 213, lô A4, đường Phan Văn Hớn, tổ 60, khu phố 5, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Tp HCM. Việc mua bán nhà và đất hoàn toàn do mẹ tôi thực hiện, chúng tôi không hề biết về việc mua bán này. Tài sản đang tranh chấp là của mẹ tôi, chúng

tôi làm đơn xin vắng mặt tất cả các buổi hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu trước đây. Không ai có ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Ngọc K và Công ty TNHH Lê M, hiện trên đất đã có nhà. Nhà đất tranh chấp tọa lạc tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 nên căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Công ty TNHH Lê M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 tới Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự này theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được quyền tự tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự; căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được có đủ cơ sở để xác định:

Phần đất có diện tích 175.8m², thuộc thửa số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004) là phần đất nằm trong dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại

phường Tân Thới Nhất, Quận 12 của Công ty TNHH Lê M được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao theo Quyết định số 1159/QĐ-UB ngày 28/3/2003.

Căn cứ Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 14/01/2002 được ký kết giữa ông Ngô Văn Nghĩa là bên bán và bà Phạm Thị Ngọc K là bên mua, các bên thỏa thuận sang nhượng lô đất tại các thửa 151, 152, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12. Diện tích chuyển nhượng 300m² (ngang 10m x 30m) với giá là 1.200.000.000 (một tỷ, hai trăm triệu) đồng.

Căn cứ Hợp đồng sang nhượng đất nền ngày 17/7/2002 được ký kết giữa ông Lại Đình Thông – Chức vụ Phó Giám đốc Công ty TNHH Lê M và bà Phạm Thị Ngọc K, diện tích ký chuyển nhượng là 270m², giá trị 1.180.000.000 (một tỷ, một trăm tám mươi triệu) đồng.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2002 được ký kết giữa ông giữa ông Lại Đình Thông – Chức vụ Phó Giám đốc Công ty TNHH Lê M và bà Phạm Thị Ngọc K, diện tích ký chuyển nhượng là 214.9m², giá trị 1.240.000.000 (một tỷ, hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

Tuy các Hợp đồng ban đầu không do trực tiếp Công ty TNHH Lê M ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Ngọc K nhưng về sau có Hợp đồng sang nhượng đất nền số 126/HD-SN ngày 17/7/2002 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36/HD-SN ngày 31/10/2002 có chữ ký của ban giám đốc và đóng dấu Công ty TNHH Lê M. Ngoài ra tại Biên bản bàn giao đất ngày 10/02/2007 thể hiện rõ nội dung: Bên giao đất: Công ty TNHH Lê M do ông Nguyễn Hữu H – Giám đốc Công ty giao cho bà Phạm Thị Ngọc K phần đất nền số 305-4 nằm trong quy hoạch khu dân cư tại phường Tân Thới Nhất, do Công ty TNHH Lê M làm chủ đầu tư với diện tích là 175.8m², chiều dài 17.94m, chiều rộng 10.29m.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, Công ty TNHH Lê M đều xác nhận là có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc K phần đất nêu trên.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định giữa bà Phạm Thị Ngọc K và Công ty TNHH Lê M có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án khu dân cư phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty TNHH Lê M làm chủ đầu tư. Diện tích ban đầu các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 300m² (ngang 10m x 30m) nhưng sau đó do có N ề u lần điều chỉnh quy hoạch nên diện tích thực tế cuối cùng Công ty TNHH Lê M chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc K là 175.8m², chiều dài 17.94m, chiều rộng 10.29m.

Theo như quy định tại Quyết định số 1159/QĐ-UB ngày 28/3/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất nêu trên nằm trong tổng khu đất có diện tích là 5.179m² được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Công ty TNHH Lê M để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh. Vị trí,

ranh giới của tổng diện tích đất được xác định trên bản đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 và bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 số 16885KĐ/GĐ-ĐCND được Sở Địa chính – Nhà đất duyệt ngày 23/01/2003.

Cũng theo Quyết định nêu trên thì sau khi được bàn giao đất, Công ty TNHH Lê M có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận 12 để chuyển giao cho các tổ chức chuyên ngành quản lý. Giao Ủy ban nhân dân Quận 12 giám sát việc thực hiện dự án theo đúng quy hoạch, thiết kế được duyệt.

Theo quy định của Khoản 1 Điều 36 Luật Nhà ở năm 2005 về Trách nhiệm của tổ chức phát triển nhà ở thương mại thì: Thực hiện các quy định về phát triển nhà ở theo dự án.

Dự án mà Công ty TNHH Lê M thực hiện ở phường Tân Thới Nhất là đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh. Do đó, việc xây dựng nhà ở theo mẫu thiết kế của dự án, các chi phí để hợp thức hóa quyền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất là do Công ty Lê M thực hiện.

Tuy nhiên, ngay từ khi dự án được phê duyệt, Công ty TNHH Lê M đã rao bán đất nền cho các hộ dân trong đó có bà Phạm Thị Ngọc K cũng nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 175.8m², thuộc thửa số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004). Các đương sự cùng thống nhất tại phiên tòa rằng bà K đã nhận đất từ năm 2007 và tự xây dựng nhà trên đất theo mẫu thiết kế của dự án, bà K đã cư trú trong căn nhà trên từ khi xây dựng cho đến nay mà không bị bất kỳ cơ quan, tổ chức nào tới lập biên bản. Điều đó cũng chứng minh rằng Công ty TNHH Lê M đương nhiên đồng ý với việc xây dựng của bà K.

Tại Quyết định số 47/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc tạm tiếp nhận hiện trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Dự án khu dân cư 5.179m² tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty TNHH Lê M làm chủ đầu tư. Tại Điều 2 của Quyết định có nội dung: Theo tinh thần tại biên bản cuộc họp ngày 24/11/2006 tại Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Nhất giữa Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Nhất, các hộ dân mua nền tại dự án và theo cam kết số 03/CK-LM ngày 27/11/2005 của Công ty Lê M, cam kết hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở phường Tân Thới Nhất, Quận 12, có chữ ký xác nhận của các hộ dân mua nền tại dự án, sau khi thực hiện xong việc xây dựng nhà ở tại dự án, Công ty TNHH Lê M và các hộ dân mua nền tại dự án phải có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, hệ thống cống thoát nước, công viên cây xanh, cây xanh vỉa hè) đúng quy hoạch được duyệt và đảm bảo chất lượng theo hồ sơ thiết kế...

Như vậy, khi Công ty Lê M bán đất nền cho các hộ dân là đã vi phạm vào quy định đối với các chủ đầu tư làm dự án kinh doanh phát triển nhà ở tại Luật Nhà ở năm 2005 và vi phạm quy định tại Điều 50 của Luật Kinh doanh bất động

sản năm 2014. Tuy Nên, việc vi phạm này cũng không ảnh hưởng đến sự phát triển của dự án vì các hộ dân đã nhận chuyển nhượng đất nền và cam kết đảm bảo các quy định về cơ sở hạ tầng của dự án cũng như cam kết sẽ xây dựng nhà ở theo mẫu thiết kế mà chủ đầu tư đưa ra. Việc bà K nhận chuyển nhượng đất nền và tự xây dựng nhà ở trên dự án phát triển nhà ở của Công ty TNHH Lê M đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại địa phương chấp nhận. Công ty TNHH Lê M cũng xác nhận đã nhận của bà K tổng cộng số tiền là 1.339.400.000 đồng bao gồm tiền mua đất và tiền hoàn công công trình xây dựng trên đất. Như vậy, bà K đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Lê M. Công ty Lê M cho rằng bà K yêu cầu khởi kiện là vô lý vì khi tiến hành hợp thức hóa quyền sử dụng đất cũng như nộp các chi phí khi thực hiện các thủ tục liên quan đến phần đất bà K nhận chuyển nhượng của Công ty Lê M. Như phân tích ở trên, tất cả các thủ tục liên quan đến việc thực hiện đất dự án là do chủ đầu tư phải thực hiện chứ không phải người nhận chuyển nhượng thực hiện. Do đó việc trình bày này của Công ty Lê M là không có cơ sở và không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 175.8m², thuộc thửa số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004) là phần đất nằm trong dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 của Công ty TNHH Lê M được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao theo Quyết định số 1159/QĐ-UB ngày 28/3/2003 giữa bà Phạm Thị Ngọc K và Công ty TNHH Lê M là có giá trị. Bà Phạm Thị Ngọc K là người có quyền quản lý, sử dụng và sở hữu nhà đất nêu trên. Theo quy định tại Điều 52 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản như sau: “1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có nghĩa vụ chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng và phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án nhân dân Quận 12 có làm công văn số 331/TAQ12 ngày 27/3/2019 gửi tới Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để hỏi về trường hợp đối với dự án mua đất tự xây dựng, chủ dự án có nghĩa vụ hoàn công nhưng chủ dự án chây ỳ không hoàn công thì người mua đất dự án đã xây dựng nhà ở có quyền tự hoàn công công trình nhà ở của mình hay không?

Ngày 25/6/2019 Tòa án nhân dân Quận 12 nhận được Công văn số 4889/STNMT-QLĐ ngày 24/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trả lời Công văn nêu trên của Tòa án với nội dung: Theo Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ quy định chi

tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 và Khoản 46 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ liên quan tới dự án tới Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ về hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án. Sau khi hoàn thành việc kiểm tra thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi thông báo cho Chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra, gửi thông báo kèm hồ sơ nhà đất đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật..... Sau đó, chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp một bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, Công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua tự đi đăng ký. Theo như nội dung trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì người có trách nhiệm làm thủ tục hoàn công, cấp giấy chứng nhận cho bà K là Công ty TNHH Lê M hoặc là Công ty TNHH Lê M phải cung cấp hồ sơ cho bên mua tự đi đăng ký quyền sở hữu.

Theo như nguyên đơn trình bày, mặc dù đã nhận tiền hoàn công của nguyên đơn nhưng bị đơn lại không đi làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu và thủ tục cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn trong khi nguyên đơn đã làm đầy đủ các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận cho bà Phạm Thị Ngọc K được đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà đất có diện tích 175.8m², thuộc thửa số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004) là phần đất nằm trong dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 của Công ty TNHH Lê M được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao theo Quyết định số 1159/QĐ-UB ngày 28/3/2003.

Công ty TNHH Lê M phải có trách nhiệm giao các tài liệu sau đây cho bà Phạm Thị Ngọc K để bà K tự đi tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà đất cho mình, bao gồm: Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

Tại Văn bản đề ngày 4/12/2020, Công ty trình bày nội dung rằng vì công việc kinh doanh của Công ty gặp Nều khó khăn cộng với tình hình dịch bệnh toàn cầu nên ảnh hưởng không nhỏ đến Công việc của Công ty. Vì vậy Công ty đã Nều lần cam kết mà chưa thanh toán được cho ông Lý Phi H là người mà

Công ty phải thực hiện nghĩa vụ. Nay Công ty xin Quý Tòa, cùng ông H , bà K giúp đỡ Công ty để Công ty có thời gian thanh toán cho ông H . Hẹn tới ngày 09/3/2021 sẽ thanh toán số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng còn các khoản tiền lãi phát sinh Công ty đề nghị được ông H miễn giảm cho Công ty và ông H hoàn trả cho Công ty Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô 305-4. Xét thấy đây là việc riêng của ông H và Công ty Lê M đang được thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, các đương sự trình bày tại Tòa án rằng lô đất mà bà Phạm Thị Ngọc K nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH Lê M sau này Công ty TNHH Lê M lại nhận đặt cọc của ông Lý Phi H và hiện nay ông H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất hiện nay bà K đang tranh chấp. Số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là AĐ734430 của thửa số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 cấp cho Công ty TNHH Lê M . Tuy N ên, theo Công văn trích lục tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cung cấp có tài liệu là Công văn số 4548/VPĐK-LT ngày 11/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung công văn này có đoạn: Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có nhận được Công văn số 4039/CNQ12 –LT ngày 20/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 đính kèm Công văn số 298/TAQ12 ngày 17/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12 đề nghị cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ734430 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Lê M năm 2007 tại thửa đất số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 và những cập nhật biến động, bổ sung (nếu có). Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ, cơ sở dữ liệu hồ sơ nhà đất, hệ thống phần mềm lõi, nhận thấy: Tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên, cung cấp bản chụp hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 để trả lời Tòa án. Ngày 12/6/2017, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố nhận được Quyết định số 524/QĐ-CCTHADS ngày 06/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Công ty TNHH Lê M đối với tài sản là Quyền sử dụng đất tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12. Vị trí thửa số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận ngày 02/4/2007, vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00014/1a. Ngày 14/8/2017 Văn phòng chi nhánh đất đai thành phố nhận được Quyết định số 121/QĐ-CCTHADS ngày 09/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi đối với thửa đất nêu trên. Theo đó, phần đất bà K nhận chuyển nhượng của Công ty Lê M chưa được cấp Giấy chứng nhận. Theo như phân tích ở trên thì Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Phạm Thị Ngọc K do đó bà K có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho

mình nếu bà K cung cấp đầy đủ hồ sơ để yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận cho mình tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[3.2] Đối với yêu cầu bồi thường của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại giá trị của phần diện tích đất đã ký chuyển nhượng cho nguyên đơn mà bị đơn giao thiếu, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Theo như Hợp đồng sang nhượng ngày 14/01/2002 thì giữa bà Phạm Thị Ngọc K và Công ty TNHH Lê M có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích là 300m², nhưng sau do quy hoạch nên hai bên thỏa thuận thay đổi diện tích ban đầu còn chuyển nhượng là 270m² và Công ty TNHH Lê M cam kết sẽ bồi hoàn lại số tiền đối với phần đất thiếu này. Tuy N ên sau đó Công ty TNHH Lê M tiếp tục thông báo quy hoạch và thay đổi diện tích mua bán với bà K còn 214.9m² và hứa sẽ bàn giao phần đất còn thiếu tại vị trí khác cho bà K . Sau này bà K được Công ty TNHH Lê M giao cho quyền quản lý, sử dụng là 175.8m² là còn thiếu 94.2m² so với thỏa thuận của các bên. Bà K đã giao đủ số tiền cho 270m² mà bà nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH Lê M nhưng công ty Lê M chưa đền bù phần đất còn thiếu cho bà K . Do đó bà K yêu cầu Công ty Lê M phải trả cho bà K phần diện tích còn thiếu hoặc bồi hoàn số tiền theo giá trị hiện tại tương đương phần diện tích đất này cho bà K .

Việc yêu cầu của bà K Hội đồng xét xử xét thấy là phù hợp với quy định tại Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015 và được chấp nhận.

Vì vậy cần buộc Công ty Lê M phải hoàn trả cho bà K số tiền tương đương với giá trị hiện tại của phần đất còn thiếu không giao cho bà K .

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/9/2020 thì diện tích 1m² đất tại thửa đất số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 có giá trị là: 82.000.000 (tám mươi hai triệu) đồng/m² x 94.2m² = 7.724.400.000 (bảy tỷ, bảy trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm ngàn) đồng.

Công ty TNHH Lê M phải hoàn trả ngay cho bà K khi bản án có hiệu lực thi hành.

Về chi phí tố tụng: Bà K đã tạm ứng chi phí tố tụng là tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với tổng số tiền là 6.103.350 đồng, hiện nay Công ty TNHH Lê M đang khó khăn về tài chính nên bà K tự nguyện chịu. Xét đây là yêu cầu tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về tiền án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu phần án phí dân sự không giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và phải chịu án phí

có giá ngạch đối với phần phải bồi thường cho nguyên đơn là 115.724.400 (một trăm mười lăm triệu, bảy trăm hai mươi bốn ngàn, bốn trăm) đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 36 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ các Điều 50, 52 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ;

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên xử:

1. Công nhận việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 175.8m², thuộc thửa số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004) là phần đất nằm trong dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 của Công ty TNHH Lê M được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao theo Quyết định số 1159/QĐ-UB ngày 28/3/2003 giữa bà Phạm Thị Ngọc K và Công ty TNHH Lê M là có giá trị. Bà Phạm Thị Ngọc K là người có quyền quản lý, sử dụng và sở hữu nhà đất nêu trên.

2. Xác định bà Phạm Thị Ngọc K được đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà đất có diện tích 175.8m², thuộc thửa số 305-4, tờ bản đồ số 34, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2004) là phần đất nằm trong dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 của Công ty TNHH Lê M được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao theo Quyết định số 1159/QĐ-UB ngày 28/3/2003.

3. Buộc Công ty TNHH Lê M phải có trách nhiệm giao các tài liệu sau đây cho bà Phạm Thị Ngọc K để bà K tự đi tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà đất cho mình, bao gồm: Đơn đăng ký đất đai, tài sản

gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

4. Buộc Công ty TNHH Lê M phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Ngọc K số tiền tương đương giá trị hiện tại của phần đất có diện tích 94.2m² là 7.724.400.000 (bảy tỷ, bảy trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm ngàn) đồng.

Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày bà Phạm Thị Ngọc K có đơn yêu cầu thi hành đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300 ngàn đồng và án phí có giá ngạch là 115.724.400 (một trăm mười lăm triệu, bảy trăm hai mươi bốn ngàn, bốn trăm) đồng. Nộp ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng. Theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0035931 ngày 26/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

7/ Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDTPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ma Văn Nhất