

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C R
THÀNH PHỐ C T**

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

Bản án số: 43/2023/DSST

Ngày: 06/04/2023

Về việc: “*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 R, THÀNH PHỐ C T**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà *Trần Thị Hồng Gấm*.

- Các Hội thẩm nhân dân:

Bà *Lê Thị Tuyết Mai*.

Ông *Nguyễn Thanh Tùng*.

- Thư ký phiên tòa: Bà *Võ Thị Phi Liễu* – Thư ký Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C R, thành phố C T tham gia phiên tòa: Bà *Võ Thị Nhu* – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 và ngày 06/04/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 185/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2023/QĐST-DS ngày 13/03/2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Hồ T K**.

Địa chỉ: 173C Khu vực Thạnh Thắng, phường P T, quận C R, thành phố C T.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông **Nguyễn V Đ**, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Mỹ Lộc, xã M K, huyện P Đ, thành phố C T.

2. Ông **Hứa T T**, sinh năm 2000. (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/12/2022).
(Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Mỹ Lộc, xã M K, huyện P Đ, thành phố C T.

* Bị đơn: **Công ty CP ĐT XD S T**. (Viết tắt công ty 8)

Đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh H P**. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 400/5 Ung Văn Khiêm, phường H L, quận B T, thành phố H C M.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Lô 49, đường số 1, Khu Đô Thị Mới H T, phường H T, quận C R, thành phố C T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đ T**, sinh năm 1975. (Theo giấy ủy quyền số 33/CIC8-UQ ngày 14/01/2022) (Có mặt)

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **Hà V T**.

Địa chỉ: Số A40, đường số 1, khu dân cư lô số 49, khu vực 2, phường H T, quận C R, thành phố C T)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn T G.** (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số 58C Hùng Vương, phường T B, quận N K, thành phố C T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 24/09/2009, nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/CIC8-HĐCQSDĐ với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng số 8, nội dung hợp đồng là chuyển nhượng lô đất: Ký hiệu lô đất: BB11; Loại: Biệt thự; Diện tích: 295,50m²; tọa lạc tại Khu đô thị mới H T - lô 49, Nam sông C T, thành phố C T; Đơn giá: 2.082.795đ/m² (Hai triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm chín mươi lăm đồng trên mét vuông); Giá trị hợp đồng: 615.466.000 đồng (Sáu trăm mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng); Phương thức thanh toán chia thành 03 đợt: Đợt 1: thanh toán 80% giá trị hợp đồng ngay khi ký kết hợp đồng. Đợt 2: thanh toán 15% giá trị hợp đồng khi bên A có thông báo nhận bàn giao nền gửi cho bên B. Đợt 3: thanh toán 05% giá trị hợp đồng còn lại khi bên A hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi ký kết hợp đồng nguyên đơn đã thanh toán 80% theo thỏa thuận. Đến ngày 28/10/2011, Công ty Bàn giao nền, nguyên đơn đã thanh toán 15% giá trị hợp đồng. Còn lại 5% giá trị hợp đồng nguyên đơn chưa thanh toán cho đến nay, Công ty Vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tháng 12/2011, nguyên đơn đã thực hiện xây dựng nhà (biệt thự) trên thửa đất BB11, gồm một trệt và 2 lầu, diện tích như sau: Diện tích trệt: 208,1m²; Diện tích lửng + lầu 1: 210,2m²; Diện tích lầu 2: 154,7m² - theo Giấy thông báo xây dựng số 19411/CIC8-TB-BQLMT ngày 04/11/2011 của Công ty T và phía nguyên đơn đã xây dựng nhà ở trên đất cho đến nay. Phía nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bị đơn làm thủ tục sang tên nhưng vẫn không được nay thấy quyền lợi bị ảnh hưởng nên đi khởi kiện.

Nay thấy quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc bị đơn Công ty T tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 134 / CIC8-HĐCQSDĐ ngày 24/09/2009, thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại lô đất BB11, diện tích 295,50m², tọa lạc tại số B11 đường số 12, Khu dân cư H T, khu vực 2, phường H T, quận C R, thành phố C T. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất tại lô đất ký hiệu BB11, tọa lạc tại B11 đường số 12, Khu dân cư H T, khu vực 2, phường H T, quận C R, thành phố C T để ông Hồ T K tiếp tục sử dụng, ổn định. Ông Hồ T K đồng ý trả cho Công ty T 5% giá trị còn lại của Hợp đồng số 134/CIC8-HĐCQSDĐ ngày 24/09/2009 tương ứng số tiền 30.773.300 đồng (Ba mươi triệu, bảy trăm, bảy mươi ba nghìn, ba trăm đồng).

** Phần trình bày của đại diện ủy quyền cho bị đơn - ông Nguyễn Đ T:*

Xác định vào ngày 24/09/2009, giữa bị đơn và nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/CIC8-HĐCQSDĐ với nội dung hợp đồng là nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ký hiệu lô đất: BB11; Loại: Biệt thự; Diện tích: 295,50m²; tọa lạc tại Khu đô thị mới H T - lô 49, Nam sông C T, thành phố C T; Đơn giá: 2.082.795đ/m² (Hai triệu, không trăm tám

mười hai nghìn, bảy trăm chín mươi lăm đồng trên mét vuông); Giá trị hợp đồng: 615.466.000 đồng (Sáu trăm mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng); Phương thức thanh toán: Đợt 1: thanh toán 80% giá trị hợp đồng ngay khi ký kết hợp đồng. Đợt 2: thanh toán 15% giá trị hợp đồng khi bên A có thông báo nhận bàn giao nền gửi cho bên B. Đợt 3: thanh toán 05% giá trị hợp đồng còn lại khi bên A hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng thì nguyên đơn đã thanh toán được 95% giá trị hợp đồng. Còn lại 5% giá trị hợp đồng nguyên đơn chưa thanh toán cho đến nay, Công ty Tvân chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Hiện nay, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô nền nói trên và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Sở tài nguyên và môi trường thành phố C T đang giữ. Ngân hàng Agribank – chi nhánh trung tâm Sài Gòn đã bán khoản nợ của bị đơn cho ông Hà V T, ông T được Tổng giám đốc của bị đơn ủy quyền thu tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – nhà giữa bị đơn với khách hàng tại dự án khu dân cư lô số 49 do bị đơn làm chủ đầu tư, trong đó ông T được thu số tiền còn lại của hợp đồng giữa bị đơn với ông Hồ T K. Đồng thời, ông Hà V T đứng ra nhận hồ sơ và làm thủ tục đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bị đơn sang tên khách hàng. Nhiều khách hàng đã liên hệ với ông T để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị nguyên đơn liên hệ với ông Hà V T để làm thủ tục sang tên. Nếu nguyên đơn không đồng ý cách làm giấy qua ông Hà V T thì bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Phần trình bày của đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn T G:*

Thứ nhất, việc ông Hồ T K khởi kiện Công ty cổ phần đầu tư xây dựng số 8 yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 134/CIC8-HĐCQSDĐ ngày 24/09/2009 là mối quan hệ tranh chấp Hợp đồng giữa ông Khải với Công ty 8, ông Hà V T không có liên quan đến việc chuyển nhượng nêu trên.

Thứ hai, ông Hà V T là người mua lại khoản nợ của Công ty T Chi nhánh tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Trung tâm Sài Gòn thông qua buổi đấu giá tại Công ty đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn (Ông T đã trực tiếp cung cấp biên bản đấu giá khoản nợ cho Tòa án), khoản nợ này đã được đảm bảo bằng các tài sản (được liệt kê chi tiết trong Biên bản đấu giá khoản nợ).

Nếu giữa ông T và Công ty T có phát sinh tranh chấp liên quan đến các khoản nợ nêu trên thì ông T sẽ có yêu cầu khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Nhận thấy, ông Hà V T không liên quan gì đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn nên đề nghị được vắng mặt.

Vụ án đã được hòa giải nhưng không thành, nên Tòa án không thể tiến hành hòa giải tiếp được mà phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn V Đ trình bày và tranh luận:
Thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/CIC8- HĐCQSDĐ ngày

24/09/2009, thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 295,5m²; thửa số 2354; tờ bản đồ số 37; tọa lạc tại phường H T, quận C R, thành phố C T theo Bản trích đo địa chính số 125/TTKTTNMT ngày 24/08/2022 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C T lập cho ông Hồ T K đứng tên. Ông Hồ T K đồng ý trả cho bị đơn 5% còn số tiền theo hợp đồng tương ứng số tiền 30.773.300 đồng (Ba mươi triệu, bảy trăm, bảy mươi ba nghìn, ba trăm đồng).

Đại diện ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Đ T trình bày và tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến nhận xét về quá trình tuân theo quy định của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký,... và ý kiến về đường lối giải quyết vụ án như sau:

Về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng Tòa án xác định là đúng theo quy định, vụ kiện thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tiến hành thủ tục xét xử của Tòa án cho đến giai đoạn hiện nay là phù hợp. Tuy nhiên, vụ án đưa ra xét xử là có vi phạm thời hạn tố tụng xét xử.

Về đường lối giải quyết vụ án thì đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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 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 yêu cầu tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý trả số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã giao kết. Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà các bên đã giao kết nên nguyên đơn khởi kiện. Khi phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết và quan hệ này được Bộ luật dân sự điều chỉnh, tranh chấp giữa các đương sự thuộc quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự mà cụ thể là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Mặt khác, bị đơn Công ty T có địa chỉ đăng ký kinh doanh của Chi nhánh công ty đóng trên đại bàn quận C R, thành phố C T nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C R theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về phần thủ tục:*

Theo hồ sơ khởi kiện, nguyên đơn có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn V Đ và ông Hứa T T, bị đơn Công ty T có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Đ T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà V T có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn T G. Nhận thấy, việc ủy quyền của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận và Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] *Về nội dung vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nhận thấy, căn cứ đề nguyên đơn yêu cầu khởi kiện là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/CIC8- HĐCQSDĐ ngày 24/09/2009; biên bản bàn giao nền đất BB11 ngày 28/10/2011 đề yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý trả số tiền còn lại 30.773.300 đồng (Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm đồng) cho bị đơn như thỏa thuận của nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết. Xét giao dịch dân sự của các đương sự thực hiện vào năm 2009 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 để giải quyết vụ án.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết, thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/CIC8- HĐCQSDĐ ngày 24/09/2009 có chữ ký của các bên để thực hiện việc chuyển nhượng 01 lô đất ký hiệu BB11; Loại biệt thự; Tổng diện tích khuôn viên 295,50m²; tọa lạc tại Khu đô thị mới H T - lô 49, Nam sông C T, thành phố C T. Tổng giá trị quyền sử dụng đất 615.466.000 đồng (Sáu trăm mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Phương thức và thời gian thanh toán do các bên thỏa thuận thành 03 đợt. Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn 80% giá trị hợp đồng. Đợt 2: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng khi bên chuyển nhượng có thông báo nhận bàn giao nền gửi cho bên nhận chuyển nhượng. Đợt 3: Thanh toán 05% giá trị hợp đồng còn lại khi bên chuyển nhượng hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Thực tế, sau khi ký hợp đồng thì nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ như đã giao kết cụ thể phía nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền theo 02 đợt tổng cộng 584.692.700 đồng (Năm trăm tám mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm đồng) và bên bị đơn cũng bàn giao nền đất nói trên cho nguyên đơn theo biên bản bàn giao nền đất BB11 ngày 28/10/2011 để quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận bàn giao đất thì phía nguyên đơn đã xây dựng nhà ở hoàn chỉnh và ở trên phần đất này từ năm 2011 cho đến nay.

Phía đại diện ủy quyền cho bị đơn Công ty T xác định cũng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn và nguyên đơn đã thanh toán 02 đợt tương ứng 95% giá trị hợp đồng cho bị đơn với số tiền tổng cộng 584.692.700 đồng (Năm trăm tám mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm đồng) đúng như thỏa thuận. Tuy nhiên, phía bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận của nội dung hợp đồng là làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn là vi phạm theo nội dung thỏa thuận tại Điều 4 và 6 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/CIC8- HĐCQSDĐ ngày 24/09/2009 mà hai bên đã ký kết.

Nhận thấy, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/CIC8- HĐCQSDĐ ngày 24/09/2009 của hai bên được xác lập dựa trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và được lập bằng văn bản, có chữ ký của hai bên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền cho bị đơn bằng

hình thức nộp tiền vào tài khoản 02 đợt tổng cộng 584.692.700 đồng (Năm trăm tám mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm đồng) như nội dung hợp đồng đã thỏa thuận, phía bị đơn cũng thừa nhận việc này. Như vậy, tại thời điểm xác lập giao dịch này thì nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản nên có giá trị pháp lý và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Vào thời điểm năm 2020 thì bị đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên nhưng lại không làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Hiện tại, cho đến giai đoạn hiện nay các bên có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên theo quy định như bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị hạn chế quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai cũng như Luật kinh doanh bất động sản.

Đối với phần trình bày của đại diện ủy quyền cho Công ty Tcho rằng chưa làm thủ tục giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn là do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C T nắm giữ và phía bị đơn đã bán khoản nợ và đã làm văn bản ủy quyền cho ông Hà V T thực hiện việc làm thủ tục sang tên cho bị đơn là chưa phù hợp. Bởi lẽ, phía bị đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/11/2020 đáng lẽ ra phải làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn nhưng phía bị đơn không thực hiện trong khi việc mua bán nợ của các bên theo phía ông T cung cấp thể hiện là vào năm 2021. Do bị đơn không thực hiện đúng như cam kết nên đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng và cũng như uy tín trong hoạt động kinh doanh của Công ty T thì cần tuyên buộc Công ty T phải có trách nhiệm làm thủ tục, sang tên phần đất nói trên cho phía nguyên đơn theo như nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp, tại Bản trích đo địa chính số 125/TTKTTNMT ngày 24/08/2022 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C T lập thì xác định phần đất tranh chấp có diện tích 295,5m²; tại thửa 2354; tờ bản đồ số 37; Hiện trạng: Đất ở đô thị; tọa lạc tại phường H T, quận C R, thành phố C T và trên phần đất tranh chấp có phần nhà có kết cấu 01 trệt, 02 lầu (Biệt thự), khung móng cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch men trần thạch cao. Tổng diện tích 462m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/06/2022. Do nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình là đã giao tiền đầy đủ cho bị đơn, bị đơn cũng đã nhận tiền đúng theo thỏa thuận tại nội dung hợp đồng của hai bên đã ký kết nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của mình nên cần buộc bị đơn phải thực hiện việc giao đất và làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn và bị đơn xác định, nguyên đơn còn nợ lại số tiền 30.773.300 đồng (Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng đồng ý trả số tiền này

cho bị đơn nên ghi nhận. Ngoài ra, các đương sự không tranh chấp về tài sản trên đất nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Phía ông Hà V T đã được triệu tập nhưng xác định không có liên quan gì đến giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Phía ông T xác định nếu quyền lợi bị ảnh hưởng sẽ khởi kiện Công ty Tt hành vụ kiện khác. Ngoài ra, Công ty T cũng như ông T không cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện có sự thỏa thuận như ông T và đại diện Công ty T về việc thực hiện việc chuyển nhượng sang tên đối với phần đất tranh chấp như các bên trình bày nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để đặt ra xem xét, giải quyết. Sau này các đương sự có tranh chấp giải quyết thành vụ kiện khác.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.400.000 đồng (Năm triệu, bốn trăm nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 159, Điều 162, khoản 2 Điều 689, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 5, Điều 7, Điều 16, Điều 19, Điều 20, Điều 24, Điều 25, Điều 26, Điều 27 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.

- Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ T K.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 134/CIC8-HĐCQSDĐ ngày 24/09/2009 giữa nguyên đơn ông Hồ T K và bị đơn Công ty CP ĐT XD S T.

Buộc bị đơn Công ty CP ĐT XD S T có nghĩa vụ hỗ trợ làm các thủ tục pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 295,5m²; tại thửa 2354; tờ bản đồ số 37; Hiện trạng: Đất ở đô thị; tọa lạc tại phường H T, quận C R, thành phố C T theo Bản trích đo địa chính số 125/TTKTTNMT ngày 24/08/2022 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi

trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C T lập cho nguyên đơn ông Hồ T K. Khi nguyên đơn ông Hồ T K được đứng tên trên phần đất nói trên thì có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền 30.773.300 đồng (Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm đồng) theo như nội dung thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. (Kèm theo hồ sơ trích đo địa chính số 125/TTKTTNMT ngày 24/08/2022 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C T lập)

Trong trường hợp Công ty CP ĐT XD S T không phối hợp hỗ trợ làm các thủ tục pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn ông Hồ T K thì sau khi nguyên đơn ông Hồ T K thực hiện việc thanh toán xong số tiền 30.773.300 đồng (Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm đồng) cho bị đơn Công ty CP ĐT XD S T thì có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với phần đất nói trên.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.400.000 đồng (Năm triệu, bốn trăm nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền 5.400.000 đồng (Năm triệu, bốn trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn.

3. Về án phí:

Bị đơn Công ty CP ĐT XD S T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008132 ngày 15/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C R, thành phố C T.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương.

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 được 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 điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

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

- **Nơi nhận:**

- + VKSND quận C R;
- + Chi Cục THADS quận C R;
- + Các đương sự;
- + Lưu hồ sơ vụ án.

(ĐÃ KÝ)

TRẦN THỊ HỒNG GẮM

