

Bản án số: **25/2026/DS-ST**

Ngày 31 - 3- 2026

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nông Văn Nhu

Các hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Tiến Hóa và ông Nguyễn Tư .

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phan Xuân Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 và ngày 31 tháng 3 năm 2026 tại phòng xét xử, Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Lâm Đồng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 168/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 16/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Thôn E, xã Q, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt tại phiên tòa (Vắng mặt khi tuyên án).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện Đ;

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt tại phiên tòa (Vắng mặt khi tuyên án).

Bị đơn: Công ty TNHH Đ1;

Địa chỉ: Thôn C, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị H - Chức vụ: Giám đốc (Hiện đang chấp hành án tại Trại giam A) – Vắng mặt (Có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Nguyễn Khoa N (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/01/2024).

Địa chỉ: Thôn B, xã Q, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt tại phiên toà (Vắng mặt khi tuyên án).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hữu L1;

Địa chỉ: Thôn B, xã Q, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt tại phiên toà (Vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 13/04/2017 bà Nguyễn Thị L và Công ty TNHH Đ1 (*Gọi tắt là Công ty Đ1*) có ký kết Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông số: 13/2017/CNNTM-CQT đối với diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số TD 03-2016, tọa lạc tại xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng). Cụ thể, diện tích đất là 120,5m², tài sản trên đất gồm căn nhà số A đầu tiên quay mặt đối diện với nhà lồng A chợ Q1. (*Căn nhà đã được xây dựng hoàn thiện, nhà cấp 4 gồm có 01 phòng ngủ, 01 phòng ăn, 01 nhà vệ sinh, 01 sân phơi và 01 vị trí kinh doanh*) với giá chuyển nhượng là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Tại thời điểm ký kết hợp đồng căn trừ các khoản tiền trước đây bà L đã mua 01 lô đất nền của Công ty TNHH Đ1 với tổng số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Ngày 13/04/2017 bà Liên thanh T số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho Công ty Đ1 ngay khi ký hợp đồng, đến ngày 27/04/2017 bà Liên thanh T tiếp số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Tổng số tiền bà L đã trả cho Công ty Đ1 là 600.000.000đ. Công ty Đ1 đã giao diện tích đất và tài sản trên đất cho bà L quản lý, sử dụng, sinh sống ổn định từ năm 2017 cho đến nay. Số tiền còn lại là 300.000.000đ bà L và phía Công ty Đ1 giao kết khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì bà L sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại.

Như vậy, bà L đã thanh toán số tiền chuyển nhượng đất tổng cộng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) nhưng đến nay Công ty TNHH Đ1 không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Nay bà L yêu cầu Tòa xem xét, giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông số 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/04/2017 giữa bà Nguyễn Thị L với Công ty TNHH Đ1. Buộc Công ty TNHH Đ1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà nguyên đơn bà L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền, bà không bổ sung gì thêm về yêu cầu khởi kiện của mình. Tuy nhiên, hiện Công ty Đ1 đang gặp nhiều khó khăn nên bà L đồng ý trả số tiền còn lại là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và sẽ hỗ trợ thêm cho Công ty Đ1 số tiền 50.000.000đ. Tổng số tiền bà L đồng ý trả cho Công ty Đ1 là 350.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH Đ1, bà Lê Thị H là trình bày:

Thời điểm năm 2017 bà H là giám đốc, đại diện theo pháp luật của Công ty Đ1 có ký Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông số 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/04/2017 với bà Nguyễn Thị L thỏa thuận sang nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ số TD 03-2016 có diện tích 120,5m² và các tài sản trên đất, tọa lạc xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1, với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Bà L đã trả cho Công ty Đ1 được số tiền 600.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 300.000.000 đồng hẹn đến khi nào ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C mới trả hết. Lý do hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên là do khi đó Giấy CNQSD đất bà làm chưa xong, đến khi làm xong các bên đều bận nên chưa ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất và tài sản trên đất được. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà L đã giao 02 lần tiền theo thoat thuận nên Công ty đã bàn giao đất và các tài sản trên đất cho bà L sử dụng. Nay, bà H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết nhưng bà H yêu cầu bà L phải trả cho Công ty Đ1 số tiền 300.000.000 đồng còn nợ và phải chịu tiền lãi suất 1,5%/tháng đối với số tiền 300.000.000đ tính từ ngày ký hợp đồng ngày 13/4/2017 đến nay. Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L, các con là Nguyễn Khoa N, Nguyễn Khoa N1 không biết vì đang còn nhỏ, đi học. Còn ông Nguyễn Hữu L1 có biết nhưng không có ý kiến gì.

Tại phiên toà anh Nguyễn Khoa N là đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị H trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán Đợt 3 theo thỏa thuận trong Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông số: 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/4/2017, do nguyên đơn không thanh toán số tiền 300.000.000đ vào ngày 25/12/2017 (thanh toán tiền đợt 3) còn lại và tự ý phá cửa vào ở, buôn bán từ đó đến nay khi chưa được sự đồng ý của Công ty Đ1.

Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1 trình bày:

Ông là Phó giám đốc Công ty TNHH Đ1 nhưng việc bà Lê Thị H là giám đốc và là đại diện theo pháp luật của Công ty ký kết Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông số: 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/4/2017 với bà Nguyễn Thị L ông không biết. Ông thừa nhận Hợp đồng này bà H ký kết là phù hợp với quy định của pháp luật. Nhưng phía Công ty chưa bàn giao nhà và đất cho bà L sử dụng mà bà L tự ý phá cửa vào ở và buôn bán từ đó đến nay, Công ty có cho bảo vệ xuống yêu cầu bà L trả lại nhà và đất nhưng bà L không đồng ý, phía Công ty không có bất kỳ biên bản bàn giao nhà đất nào cho bà L sử dụng. Ngoài ra, bà L đã vi phạm hợp đồng là không thanh toán cho Công ty số tiền 300.000.000đ còn nợ vào ngày 25/12/2017 theo như thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký kết. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Công nhận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông số: 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/4/2017 giữa Công ty Đ1 với bà Nguyễn Thị L.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, thiết lập hồ sơ và thu thập chứng cứ đúng trình tự, đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn chuẩn bị xét xử. Như vậy, về tố tụng Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ việc tranh chấp đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91; khoản 2 Điều 92, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 229 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117; khoản 2 Điều 129; Điều 223; Điều 275; Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L và Công ty TNHH Đ1 tại “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông” số 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/04/2017 đối với diện tích 120,5m² tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số TD 03-2016, tọa lạc xã Q, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1.

Buộc Công ty Công ty TNHH Đ1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1 cho bà Nguyễn Thị L và phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 13/04/2017.

Bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1 theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị L phải trả cho Công ty Đ1 số tiền 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*). Trong đó có 300.000.000 đồng là tiền sang nhượng đất và 50.000.000 đồng tiền hỗ trợ thêm.

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà L tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 120,5m² thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số TD 03-2016 tọa lạc xã Q, tỉnh Lâm Đồng nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn Công ty TNHH Đ1 có địa chỉ tại xã Q, tỉnh Lâm Đồng và diện tích đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã Q, tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng và thời hiệu khởi kiện:* Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của bị đơn có đề nghị xét xử vắng và người đại diện theo uỷ quyền có mặt, căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là có căn cứ. Về thời hiệu khởi kiện đảm bảo còn trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với anh Nguyễn Khoa N và Nguyễn Khoa N1 là con trai bà Lê Thị H và ông Nguyễn Hữu L1 (Là con trai của bà Lê Thị H và ông Nguyễn Hữu L1 là giám đốc và phó giám đốc Công ty Đ1) thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất còn nhỏ đang đi học và không phải là thành viên của Công ty Đ1 nên Tòa án không đưa anh N và N1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, anh Nguyễn Khoa N hiện là đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị H tham gia thực hiện các công việc phát sinh từ quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ1.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện:* Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dưới hình thức: Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, số 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/04/2017 giữa bà Nguyễn Thị L và Công ty TNHH Đ1. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đối với phần đất (cùng tài sản trên đất) có diện tích 120,5m² tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số TD 03-2016 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1 tọa lạc xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện: Diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng là 120.5 m² trùng khớp với diện tích đất đã được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1. Có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa B12; phía Nam giáp thửa B24; phía Đông giáp thửa A3 DT91 và A4 DT90; phía Tây giáp TĐ 10.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 211/2026/231/CT-VNJP-ĐNg của Công ty Cổ phần T1 thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có tổng giá trị là 1.185.384.000 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 826.543.000 đồng và giá trị tài sản trên đất (căn nhà xây cấp 4) có giá trị là 322.841.000 đồng.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết ngày 13/04/2017 (*Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, số 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/04/2017 giữa bà Nguyễn Thị L và Công ty TNHH Đ1*), Hội đồng xét xử, xét thấy:

Về đối tượng của hợp đồng: Là quyền sử dụng đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2016 mang tên Công ty TNHH Đ1. Do vậy, đối tượng của hợp đồng được quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Về chủ thể ký hợp đồng: Bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L và bên sang nhượng là Công ty TNHH Đ1 đại diện bà Lê Thị H (chức vụ giám đốc, là đại

diện theo pháp luật của Công ty) đã tự nguyện ký hợp đồng, khi ký hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng: Ngày 13/4/2017 hai bên xác lập Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q nhưng bản chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng hình thức đánh máy trên giấy A4, có chữ ký, chữ viết hai bên, có đóng dấu của Công ty TNHH Đ1, không thực hiện việc công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và các nội dung giao dịch trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, bên nhận chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Thị L đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ (*đã trả được 600.000.000đ/900.000.000đ tiền chuyển nhượng đất*). Ngoài ra, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Đ1 đã giao diện tích đất, tài sản trên đất cho bà L quản lý, sử dụng, sửa sang lại nhà cửa, buôn bán và sinh sống từ năm 2017 đến nay.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1 cho rằng Công ty Đ1 chưa giao đất và nhà cho bà L, mà do bà L tự ý phá cửa vào ở và Công ty đã cho người xuống làm việc. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà H (*Là đại diện theo pháp luật của Công ty Đ1*) thừa nhận là đã giao đất, nhà ở trên đất cho bà L quản lý, sử dụng và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bà L. Theo Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, số 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/04/2017 giữa bà Nguyễn Thị L và Công ty TNHH Đ1 các bên thỏa thuận tổng số tiền chuyển nhượng là 900.000.000đ, khấu trừ các khoản tiền trước đó còn lại số tiền là 608.000.000đ, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ1 làm 03 đợt, cụ thể đợt 1 ngày 13/7/2017 trả số tiền 250.000.000đ, đợt 2 ngày 27/4/2017 trả tiếp số tiền 50.000.000đ, khi trả xong số tiền đợt 1 và đợt 2 thì Công ty Đ1 phải giao đất và tài sản trên đất cho bà L. Thực tế, bà L đã trả cho Công ty Đ1 số tiền đợt 1 và đợt 2 (*Có phiếu thu kèm theo*) nên việc Công ty Đ1 (theo bà H trình bày) đã bàn giao đất và nhà trên đất cho bà L quản lý, sử dụng là phù hợp. Theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Toà án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Do vậy, việc anh N và ông L1 cho rằng Công ty Đ1 chưa bàn giao đất và nhà ở trên đất cho bà L là không có căn cứ.

Xét yêu cầu của bà H đề nghị bà L là nguyên đơn phải trả số tiền lãi 1,5%/tháng đối với số tiền sang nhượng đất còn thiếu là 300.000.000đ là không có căn cứ để chấp nhận do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 25/12/2017 phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy CNQSD

đất nhưng các bên vẫn chưa thực hiện (*quá trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận do Giấy CNQSD đất làm chưa xong, đến khi làm xong thì lại bận việc nên chưa thực hiện được việc sang nhượng cho bà L*) nên việc yêu cầu tính lãi là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên toà nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 50.000.000đ, là tự nguyện, không trái pháp luật cần được ghi nhận.

Xét quan điểm của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (anh N) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông L1) tại phiên toà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng việc nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng sang nhượng đất, tài sản gắn liền trên đất là có, đại diện theo pháp luật của bị đơn đã thừa nhận và đồng ý tiếp tục thực hợp đồng nên việc anh N và ông L1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại thời điểm xác lập, giao dịch này có đủ điều kiện hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở ngày 13/4/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất 120.5m², đo đạc thực tế 120.5m² là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự và phù hợp với tinh thần của Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bên phía bị đơn cho rằng hiện Công ty Đ1 đang giữ, không không có thể chấp cho ai hay thế chấp cho tổ chức tín dụng nào.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại “*Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án Chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông số 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/04/2017 giữa bà Nguyễn Thị L và Công ty TNHH Đ1*” đối với diện tích 120,5m² tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số TD 03-2016, tọa lạc xã Q, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1. Buộc Công ty Công ty TNHH Đ1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/04/2017. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho Công ty Đ1 tổng số tiền 350.000.000đ (*Trong đó có 300.000.000đ tiền chuyển nhượng đất còn nợ và 50.000.000đ tiền hỗ trợ thêm cho bị đơn*) là có căn cứ và phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 20.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên toà nguyên đơn đồng

ý chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nên tiền chi phí tố tụng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

[5] Về án phí: Tại phiên toà nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm gồm án phí của tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giá ngạch là 300.000 đồng và tiền án phí dân sự sơ thẩm tương đương với số tiền chuyển nhượng đất phải trả cho bị đơn là 17.500.000 đồng nhưng nguyên đơn là người già trên 60 tuổi (sinh năm 1950). Do vậy, căn cứ điểm đ Điều 12 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 Toà án; nguyên đơn được miễn nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm nêu trên theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 – Lâm Đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91; khoản 2 Điều 92, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 229 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117; Điều 223; Điều 275; Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ điểm đ Điều 12 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với Công ty TNHH Đ1.

1.1 Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L và Công ty TNHH Đ1 tại “*Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở thương mại tại dự án chợ Q, tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông số 13/2017/CNNTM-CQT ngày 13/04/2017*” đối với diện tích đất 120,5m² tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số TD 03-2016, tọa lạc xã Q, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1.

1.2 Buộc Công ty Công ty TNHH Đ1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1 cho bà Nguyễn Thị L và phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 13/04/2017.

1.3 Bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112111 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) cấp ngày 10/10/2016 mang tên Công ty TNHH Đ1 theo quy định của pháp luật.

1.4 Bà Nguyễn Thị L phải trả cho Công ty Đ1 số tiền 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà L đồng ý chịu 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) tiền chi phí tố tụng (*Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản*) được khấu trừ vào số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) bà L đã nộp tạm ứng.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hay bản án được niêm yết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hay bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(*Đã ký*)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 7 - Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng
(Phòng THADS KV 7 – Lâm Đồng);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nông Văn Nhu