

Bản án số: 01/2018/DS-ST

Ngày: 06-02-2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ YÊN BÁI - TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Hùng
2. Ông Nguyễn Xuân Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Minh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2017/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2017. Về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2018/QĐXX-ST ngày 24 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Đồng nguyên đơn:* - Ông Kiều Kim N, sinh năm 1957

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957

Đều trú tại địa chỉ: Số nhà 800, đường Y, tổ 16, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

Ông N có mặt - Bà H có đơn xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần X

Địa chỉ: Tổ 52, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Ngọc C - Chức vụ: Giám đốc: Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung; bản tự khai; các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, đồng nguyên đơn trình bày:

Ngày 16-11-2012 bà Nguyễn Thị H (vợ ông Kiều Kim N) có ký Hợp đồng góp vốn với Công ty X để mua quyền sử dụng đất và căn hộ đã xây thô với 02 lô đất ký hiệu A1-6 và A1-7 có diện tích mỗi thửa là 75m² (chiều dài là 15m chiều rộng là 5m) tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

Trong khi thực hiện hợp đồng gia đình bà H đã nộp đủ, đúng thời hạn số tiền 304.650.000 đồng x 02 lô đất = 609.300.000đồng. Ngày 22-01-2013 ông N, bà H được nhận bàn giao 02 căn hộ xây thô A1-6 và A1-7. Hiện ông, bà đã hoàn thiện và sử dụng 02 căn hộ nêu trên. Trong hợp đồng góp vốn có ghi “Công ty phải hoàn thành thủ tục giấy tờ pháp lý trong quý I/2013”. Nhưng đến nay Công ty X vẫn chưa hoàn thiện các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho ông, bà. Nên đồng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

- Công ty X phải hoàn thiện và trả cho ông, bà các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với 02 căn hộ A1-6 (thửa đất 116); A1-7 (thửa đất 115), mỗi thửa đất có diện tích là 75m² với chiều dài là 15m và chiều rộng là 5m theo Hợp đồng góp vốn ngày 16-11-2012 và Hợp đồng công chứng ngày 13-6-2017;

- Công ty phải mở lối đi chung vào 02 căn hộ A1-6 (thửa đất 116); A1-7 (thửa đất 115) cho ông, bà.

Ngày 18-12-2017 ông N, bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu như sau:

- Không chấp nhận việc Công ty muốn lấy lại phần đất hạ tầng kỹ thuật đồng nghĩa với việc không chấp nhận để lại 02m lối đi/01 căn hộ như bản vẽ thẩm định tại chỗ của Tòa án, vì mặt bằng xây dựng khu dân cư tập trung thể hiện rõ ràng ngay từ khi thỏa thuận đặt cọc, hợp đồng góp vốn, giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công, đất gồm 02 phần: Phần 1 gia đình được sở hữu 75m² (chiều dài 15m; chiều rộng 5m); phần 2 đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và sử dụng chung.

- Yêu cầu Công ty phải làm hệ thống cống, rãnh thoát nước trước và sau căn hộ như bản thiết kế kỹ thuật thi công và hợp đồng góp vốn đã ký kết ngày 16-11-2012.

Đối với yêu cầu của Công ty X buộc ông, bà phải phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật kiến trúc gồm: 04 cột sắt, diện tích mái tôn và 01 cây trứng có trên phần diện tích đất 26,08m² phía trước căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115). Ông, bà không H trí tháo dỡ với lý do: Đây là phần diện tích đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và phần diện tích đất này đồng nguyên đơn đã nộp tiền theo Hợp đồng góp vốn nên được sử dụng vào mục đích chung của khu dân cư.

Tại bản tự khai; các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn ông Vũ Ngọc C trình bày:

Công ty X là chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng khu dân cư tập trung tại tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái nhằm tạo lên quỹ nhà ở phục vụ yêu cầu của nhân dân, đặc biệt là người có thu nhập thấp.

Thực hiện Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 07-6-2012 của UBND tỉnh Yên Bái về việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh sang đất ở đô thị và chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với diện tích 3.237,5 m² tại tổ 20 và 21, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái cho Công ty X để thực hiện dự án khu dân cư tập trung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Công ty X thừa nhận: Ngày 16-11-2012, giữa Công ty X (bên A)-bên nhận góp vốn và bà Nguyễn Thị H (bên B)-bên góp vốn thỏa thuận ký kết Hợp đồng góp vốn để nhận quyền sử dụng đất nền và 02 căn hộ xây thô ký hiệu số A1-6 và A1-7 thuộc dự án xây dựng khu dân cư tập trung do Công ty X làm chủ tại tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

Cụ thể: Mỗi căn hộ xây thô có phủ bì: 5m, chiều sâu phủ bì (cả hiên nhà): 14,4m.

+ Lô đất có kích thước: Chiều rộng 5 m, chiều sâu 15 m (diện tích 75 m²)

+ Tổng giá trị lô đất và căn hộ A1-6: 298.300.000 đồng.

+ Tổng giá trị lô đất và căn hộ A1-7: 298.300.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông N, bà H đã nộp số tiền 304.650.000 đồng/1 căn hộ và được Công ty X bàn giao 02 căn hộ xây thô A1-6 và A1-7 vào ngày 22-01-2013 để quản lý, hoàn thiện.

Ngày 30-6-2014, Công ty X được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp 23 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong đó:

+ Thửa đất số 115 (tương ứng lô A1-7) diện tích: 100,0m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài.

+ Thửa đất số 116 (tương ứng A1-6) diện tích: 99,6m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Ngày 19-11-2014 tại phòng Công chứng X, thành phố Y, Công ty X đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ tên Công ty X sang tên bà Nguyễn Thị H và yêu cầu bà H nộp thêm tiền đối với diện tích chênh lệch tăng thêm theo Điều 1 của Hợp đồng góp vốn với đơn giá quy định tại quyết định số 1492/QĐ-UBND ngày 15-11-2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh

Yên Bái phê duyệt đất tại tổ 20 và tổ 21, phường M, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái để giao đất có thu tiền quyền sử dụng đất cho Công ty X. Cụ thể là: 24,6 m² đối với thửa đất 116 và 25 m² đối với thửa đất 117 song bà Nguyễn Thị H không nộp.

Đến tháng 10 năm 2016 Công ty X phát hiện thấy trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17-11-2014 mang tên các con trai bà H, ông N là Kiều Trọng T và Kiều Trọng H do bà Nguyễn Thị H ký thay. Vì vậy, Công ty X đã yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái giải quyết tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Ngày 15-12-2016 Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký ngày 17-11-2014 tại phòng Công chứng X, thành phố Y.

Để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với hai thửa đất 115 và 116 cho ông N, bà H. Công ty X đã nhiều lần yêu cầu ông, bà nộp số tiền của phần diện tích đất chênh lệch tăng thêm theo Hợp đồng góp vốn. Xong ông N, bà H vẫn không nộp tiền và làm đơn khởi kiện Công ty X ra Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái.

Ngày 15-5-2017 Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 115 và 116, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái xác định mỗi thửa đất 116 (căn hộ A1-6) và thửa đất 115 (căn hộ A1-7) có diện tích đất 75m² (chiều dài 15m, chiều rộng 5m) và Công ty X đồng ý dành diện tích là 10,6 m² phía trước 02 căn hộ làm lối đi chung.

Ngày 13-6-2017 tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Yên Bái, Công ty X và ông Kiều Kim N, bà Nguyễn Thị H tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 115 và 116, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Cụ thể: Thửa đất 115 diện tích là 75m²/100m² và thửa đất 116 diện tích là 75m²/99,6m². Sau đó, Công ty X đã đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất 75 m² cho ông N, bà H với Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái.

Ngày 18-7-2017 Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái có biên bản kiểm tra hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi cho Công ty X với nội dung: Hồ sơ chưa đủ điều kiện xác nhận nội dung biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận đã cấp.

Sau đó, Công ty X và ông N, bà H đã nhiều lần trao đổi, bàn bạc thống nhất hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng. Công ty X đưa ra các phương án để hai bên

trao đổi thảo luận, lựa chọn. Nhưng ông N và bà H không đồng ý các phương án mà Công ty X đưa ra. Do vậy, bị đơn chưa hoàn thiện được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất đối với hai thửa đất 115 và 116, tờ bản đồ số 15 tại tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái cho ông N, bà H.

Nay ông N, bà H khởi kiện Công ty X, đại diện bị đơn có ý kiến như sau:

- Công ty X nhất trí hoàn thiện và trả cho đồng nguyên đơn các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 116 (căn hộ A1-6) và thửa đất 115 (căn hộ A1-7), mỗi thửa đất diện tích là $75m^2$ với chiều dài là 15m và chiều rộng là 5m theo Hợp đồng góp vốn ngày 16-11-2012 và Hợp đồng công chứng ngày 13-6-2017 hai bên đã ký kết;

- Công ty X tự nguyện mở lối đi chung phía trước vào 02 căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115) cho ông N, bà H theo diện tích đã được xác định tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14-11-2017 là $10,60m^2$;

- Công ty X không nhất trí đối với yêu cầu của đồng nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn thiện hệ thống cống, rãnh thoát nước trước và sau 02 căn hộ cho ông N, bà H. Với lý do: Yêu cầu này của ông N, bà H không phù hợp, vì đồng nguyên đơn chỉ nhận diện tích mỗi thửa đất 115 và 116 là $75m^2$ (chiều dài là 15m, chiều rộng là 5m).

Ngoài ra, Công ty X yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc đồng nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật kiến trúc gồm: 04 cột sắt, diện tích mái tôn và 01 cây trướng có trên diện tích đất $26,08m^2$ phía trước căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115) - vì đây là phần diện tích đất của Công ty X đã được nhà nước giao quyền quản lý, sử dụng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14-11-2017 đối với các tài sản trên thửa đất 115 và thửa đất 116 tại tổ 20, phường M, thành phố Y như sau:

- Thửa đất 115 và thửa đất 116, mỗi thửa có diện tích là $75m^2$ (chiều dài là 15m, chiều rộng là 5m), trên 02 thửa đất là hai căn hộ xây. Hiện nay ông N, bà H đang quản lý, sử dụng và đã được các bên làm thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 13-6-2017 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Yên Bái.

- Phần diện tích đất dôi dư phía trước 02 căn hộ A1-6 và A1-7 (thửa đất 115 và 116) khoảng $26,08m^2$, trên toàn bộ diện tích đất này ông N, bà H có dựng 04 cột sắt, lợp 01 mái tôn và trồng 01 cây trướng cá.

Bị đơn dự kiến dành phần lối đi chung cho 02 căn hộ A1-6 và A1-7 (thửa đất 115 và 116) với diện tích khoảng 10,6m². Cụ thể như sau:

- + Phía Bắc là 2,70m giáp phần đất của Công ty
- + Phía Nam là 2,60m giáp phần đất của Công ty
- + Phía Đông là 4,00m giáp phần đất của ông N, bà H (02 m giáp thửa đất 115 và 02 m giáp thửa đất 116)
- + Phía Tây là 4,00m giáp đường dân sinh tổ 20, phường M, thành phố Y

Tại phiên tòa, cũng như tại đơn xin xét xử vắng mặt: Ông N, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Buộc Công ty X phải hoàn thiện và trả cho đồng nguyên đơn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 115 (căn hộ A1-7) và thửa đất 116 (căn hộ A1-6), mỗi thửa đất diện tích là 75m² với chiều dài là 15m và chiều rộng là 5m;

- + Rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty X phải mở lối đi chung vào 02 căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115) với lý do: Diện tích đất này thuộc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đồng nguyên đơn đã góp vốn mua và được sử dụng vào mục đích chung;

Ông N, bà H giữ nguyên cầu khởi kiện bổ sung về việc: Buộc Công ty X phải hoàn thiện hệ thống cống, rãnh thoát nước trước và sau 02 căn hộ A1-6 và A1-7.

- Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố: Buộc ông N, bà H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật kiến trúc gồm: 04 cột sắt, diện tích mái tôn và 01 cây trướng có trên diện tích đất của Công ty X là 26,08m² phía trước căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115).

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình chuẩn bị xét xử và của Hội đồng xét xử; Thư ký tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 98, 99, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2014; các Điều 41, 72 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 157, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H, buộc Công ty X phải hoàn thiện và trả cho ông N, bà H các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 02 căn hộ A1-6 (thửa đất 116); A1-7 (thửa đất 115), mỗi thửa đất có diện tích là 75m² với chiều dài là 15m và chiều rộng là 5m; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông N, bà H về việc: Buộc Công ty X phải hoàn thiện hệ thống cống, rãnh thoát nước trước và sau 02 căn hộ cho đồng nguyên đơn; Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H về việc buộc bị đơn phải mở lối đi chung vào 02 căn hộ A1-6 và A1-7 cho đồng nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Đồng nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

Đồng nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn: Ngày 16-11-2012 giữa bà Nguyễn Thị H và đại diện Công ty X đã xác lập hợp đồng góp vốn nhận quyền sử dụng đất và căn hộ đã xây thô. Việc ký kết hợp đồng giữa bà H và đại diện Công ty X là hợp pháp. Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà H đã nộp số tiền gồm: 1.500.000đồng phí chuyển nhượng mua lại xuất đất cọc căn hộ của bà Vũ Kim Dung, 5.600.000 đồng theo phụ lục kèm theo Hợp đồng ngày 10-11-2012 và 298.300.000đồng theo Hợp đồng góp vốn ngày 16-11-2012, tổng số tiền bà H đã thanh toán cho Công ty X để nhận quyền sử dụng đất nền và căn hộ xây thô ký hiệu lô đất số A1-6 và A1-7 là: 304.650.000 đồng x 02 = 609.300.000đồng, giá trị trên chưa bao gồm phần chi phí quyền sử dụng đất ở tăng thêm. Ngày 22-01-2013 gia đình bà H được Công ty X bàn giao 02 căn hộ số A1-6 và A1-7. Hiện nay, ông N, bà H đã hoàn thiện và sử dụng hai căn hộ nói trên.

Ngày 30-6-2014 Công ty X được UBND tỉnh Yên Bái cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó: Thửa đất 115 (A1-7) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ202679, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CT01541 với diện tích là 100,0m² và thửa đất 116 (A1-6) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ202677, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CT01539 với diện tích là 99,6m² (đều thuộc tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái).

Căn cứ Điều 1 Hợp đồng góp vốn ngày 16-11-2012 được ký giữa các bên thì ông N, bà H phải nộp thêm tiền quyền sử dụng đất theo diện tích chênh lệch 25m² đối với thửa đất số 115 và 24,6m² đối với thửa đất số 116 cho Công ty X, thì bị đơn mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông, bà. Do đồng nguyên đơn không nộp tiền đối với diện tích chênh lệch tăng thêm nên đến nay Công ty X chưa hoàn thiện giấy tờ pháp lý cho ông, bà. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông N, bà H không đồng ý nộp tiền đối với diện tích đất chênh lệch tăng thêm, chỉ yêu cầu Công ty X phải hoàn thiện các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115) với diện tích mỗi thửa đất là 75m² (chiều dài 15m, chiều rộng 5m) và được bị đơn đồng ý là giữa các bên đã thỏa thuận điều chỉnh Hợp đồng góp vốn ngày 16-11-2012, sự thỏa thuận giữa đồng nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện và phù hợp, nên cần được chấp nhận. Vì vậy, cần buộc Công ty X phải hoàn thiện thủ tục và trả cho ông N, bà H các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 116 (căn hộ A1-6) và thửa đất 115 (căn hộ A1-7) mỗi thửa đất là 75m² (chiều dài 15m, chiều rộng 5m) theo Hợp đồng công chứng các bên đã ký kết ngày 13-6-2017.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của đồng nguyên đơn:

- Đối với đề nghị Tòa án bác bỏ ý kiến Công ty X muốn lấy lại phần đất hạ tầng kỹ thuật đồng nghĩa với việc không chấp nhận để lại 02m lối đi/01căn hộ như bản vẽ thẩm định tại chỗ của Tòa án. Vì mặt bằng xây dựng khu dân cư tập trung thể hiện rõ ràng ngay từ khi thỏa thuận đặt cọc, hợp đồng góp vốn, giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công, đất gồm 02 phần: Phần 1 gia đình được sở hữu 75m² (chiều dài 15m; chiều rộng 5m); phần 2 đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và sử dụng chung. Tại phiên tòa cũng như tại đơn xin xét xử vắng mặt, ông N và bà H

rút yêu cầu khởi kiện về việc Công ty X phải mở lối đi chung vào 02 căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115) với lý do: Đây là phần diện tích đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và phần diện tích đất này đồng nguyên đơn đã nộp tiền theo Hợp đồng góp vốn nên được sử dụng vào mục đích chung của khu dân cư. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện này của đồng nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty X phải hoàn thiện hệ thống cống, rãnh thoát nước trước và sau 02 căn hộ A1-6 và A1-7 như bản thiết kế kỹ thuật thi công và hợp đồng góp vốn đã ký kết ngày 16-11-2012. Xét thấy: Yêu cầu này không nằm trong phạm vi của Hợp đồng góp vốn, vì các bên tiến hành thỏa thuận ký kết Hợp đồng góp vốn nhận quyền sử dụng đất và căn hộ đã xây thô. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ông N, bà H có giao nộp bản thiết kế kỹ thuật thi công. Tuy nhiên, tài liệu này không được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nên không có cơ sở để xem xét. Do đó, yêu cầu này của ông N, bà H không được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc ông N, bà H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật kiến trúc gồm: 04 cột sắt và phần diện tích mái tôn và 01 cây trướng cá có trên diện tích đất 26,08m² phía trước căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 1 Hợp đồng góp vốn có ghi “*Trong quá trình thi công nếu có phát sinh về khối lượng, hai bên thỏa thuận và ký phụ lục kèm theo. Nếu có chênh lệch về diện tích giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp với diện tích ghi ở điều 1 thì bên B nộp thêm tiền quyền sử dụng đất theo diện tích chênh lệch nhân với giá đất do Nhà nước quy định cho dự án*”.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số BĐ202677 và số BĐ202679) của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp cho Công ty X ngày 30-6-2014 thể hiện: Thửa đất số 115 diện tích: 100,0m² và thửa đất số 116 diện tích: 99,6m². Do ông N, bà H không nộp tiền để nhận phần diện tích đất chênh lệch tăng thêm ngoài diện tích 75m²/1 thửa. Vì vậy, xác định Công ty X là chủ sử dụng diện tích 26,08 m² đất phía trước và diện tích 22,52 m² đất phía sau 02 căn hộ, cụ thể: 12,675m² đất phía trước + 11,925 m² đất phía sau căn hộ A1-6 (thửa đất 116) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ202677 và 13,405m² đất phía trước + 11,595 m² đất phía sau căn hộ A1-7 (thửa đất 115) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

BĐ202679 - đều thuộc tờ bản đồ số 15, tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Việc ông N, bà H tự ý chôn 04 cột sắt, lợp mái tôn và trồng 01 cây trứng cá trên diện tích đất 26,08 m² không được sự đồng ý của Công ty X là trái quy định của pháp luật. Nên yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và được chấp nhận, buộc đồng nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật kiến trúc gồm: 04 cột sắt, phần diện tích mái tôn, 01 cây trứng cá và trả lại cho Công ty X diện tích 26,08m² quyền sử dụng đất nêu trên.

Mặc dù ông N, bà H rút một phần yêu cầu về việc buộc Công ty X phải mở lối đi chung vào 02 căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115). Nhưng Công ty X tự nguyện dành diện tích là 10,6 m² trong diện tích 26,08m² để làm lối đi chung vào 02 thửa đất, cụ thể: 5,25 m² đất phía trước căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và 5,35m² đất phía trước căn hộ A1-7 (thửa đất 115). Xét thấy: Việc Công ty X tự nguyện dành diện tích 10,6 m² để mở lối đi chung vào căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115) là đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn, phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của Công ty X về việc mở lối đi chung cho đồng nguyên đơn.

[5] Về án phí: Công ty X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông N, bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông N, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận. Công ty X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố.

[6] Về chi phí tố tụng: Khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ông N, bà H đã nộp 750.000đồng. Do ông N, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lối đi chung nên phải chịu toàn số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 98, 99, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2014; các Điều 41, 72 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai về điều kiện và trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các dự án phát triển nhà ở; khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 157, 244, 273, khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 275 Bộ luật

Dân sự 2005; khoản 2 và khoản 5 Điều 26 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Kiều Kim ông N, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Công ty X mở lối đi chung vào căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và A1-7 (thửa đất 115).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Kim N và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Công ty X phải hoàn thiện và trả cho đồng nguyên đơn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 115 (căn hộ A1-7) và thửa đất 116 (căn hộ A1-6).

- Buộc Công X phải hoàn thiện và trả cho ông N và bà H các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cụ thể:

+ Đối với thửa đất 115 (căn hộ A1-7), tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, diện tích 75m^2 (chiều dài 5,00m, chiều rộng 5m) mang tên ông Kiều Kim N và bà Nguyễn Thị H.

+ Đối với thửa đất 116 (căn hộ A1-6), tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, diện tích 75m^2 (chiều dài 5,00m, chiều rộng 5m) mang tên ông Kiều Kim N và bà Nguyễn Thị H;

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty X

3.1. Buộc ông Kiều Kim N, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật kiến trúc gồm: 04 cột sắt, phần diện tích mái tôn, 01 cây trướng cá trên tổng diện tích đất $26,08\text{m}^2$ phía trước căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115) đều thuộc tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái theo hình AEIFBDHKGC. Cụ thể:

+ Phía Bắc giáp phần đất của ông H có cạnh BD là 2,67m

+ Phía Nam giáp phần đất của ông Đ có cạnh AC là 2,35m

+ Phía Đông giáp phần đất của ông N, bà H đang sử dụng có cạnh CD là 10,00m (giáp thửa đất 115 có cạnh DK là 5,00m và giáp thửa đất 116 có cạnh KC là 5,00 m)

+ Phía Tây giáp đường dân sinh tổ 20, phường M, thành phố Y có cạnh AI là 5,00m và cạnh IB là 5,00m.

3.2. Buộc ông Kiều Kim N, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho Công ty X tổng diện tích $26,08\text{m}^2$ phía trước 02 căn hộ A1-6 và A1-7 thuộc thửa đất 115 và thửa đất 116 đều thuộc tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Cụ thể:

- Diện tích đất 12,675 m² phía trước căn hộ A1-6, thửa đất 116 theo hình AIKC như sau:

- + Phía Bắc giáp phần đất của Công ty X có cạnh IK là 2,65m
- + Phía Nam giáp phần đất của ông Đ có cạnh AC là 2,35m
- + Phía Đông giáp phần đất của ông N, bà H đang sử dụng (thửa 116) có cạnh CK là 5,00m
- + Phía Tây giáp đường dân sinh tổ 20, phường M, thành phố Y có cạnh AI là 5,00 m.

- Diện tích đất 13,405m² phía trước căn hộ A1-7 (thửa đất 115) theo hình IBDK. Cụ thể:

- + Phía Bắc giáp phần đất của ông H có cạnh BD là 2,67m
- + Phía Nam giáp phần đất của Công ty X có cạnh IK là 2,65m
- + Phía Đông giáp phần đất của ông N, bà H đang sử dụng (thửa 115) có cạnh KD là 5,00m
- + Phía Tây giáp đường dân sinh tổ 20, phường M, thành phố Y có cạnh IB là 5,00m.

3.3. Chấp nhận sự tự nguyện của Công ty X tự nguyện dành diện tích là 10,6 m² để mở lối đi chung vào 02 căn hộ căn hộ A1-6 (thửa đất 116) và căn hộ A1-7 (thửa đất 115) như sau:

- Diện tích đất 5,25 m² phía trước căn hộ A1-6 (thửa đất 116), tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái theo hình EIKG. Cụ thể:

- + Phía Bắc giáp phần đất của Công ty X có cạnh IK là 2,65m
- + Phía Nam giáp phần đất của Công ty X có cạnh EG là 2,60m
- + Phía Đông giáp phần đất của ông N, bà H đang sử dụng (thửa 116) có cạnh GK là 2,00m
- + Phía Tây giáp đường dân sinh tổ 20, phường M, thành phố Y có cạnh EI là 2,00 m.

- Diện tích đất 5,35 m² phía trước căn hộ A1-7 (thửa đất 115), tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ: Tổ 20, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái theo hình IFHK. Cụ thể:

- + Phía Bắc giáp phần đất của Công ty X có cạnh FH là 2,70m
- + Phía Nam giáp phần đất của Công ty X IK là 2,65m
- + Phía Đông giáp phần đất của ông N, bà H đang sử dụng (thửa 115) có cạnh KH là 2,00m

+ Phía Tây giáp đường dân sinh tổ 20, phường M, thành phố Y có cạnh IF là 2,00 m.

(có sơ đồ kèm theo)

3.4. Công ty X có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

4. Về án phí:

- Công ty X phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2017/0000345 ngày 22-12-2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Ông N, bà H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2013/07179 ngày 18-10-2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

5. Về chi phí tố tụng: Ông N, bà H phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 750.000 đồng (*bảy trăm, năm mươi nghìn đồng*). Xác nhận đã nộp.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, ông N và Công ty X có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà H có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Yên Bái;
- VKSND Tp. Yên Bái;
- Chi cục THADS Tp. Yên Bái;
- Các đương sự (03);
- Lưu hồ sơ vụ án, TA (03).

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

(Đã ký)

Đỗ Thu Hương

