

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C
THÀNH PHỐ T** **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 37/2022/DS-ST
Ngày: 30/3/2022
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Vũ Linh**.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Nguyễn Văn Thành.

2/ Ông Nguyễn Thanh Tùng.

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

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Cúc** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2020/TLST-DS ngày 12/5/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 90/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Ánh N**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số B đường M, phường X, quận N, thành phố T.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà **Phan Nguyễn Hoa T**, sinh năm: 1994 (Có mặt).

- Ông **Nguyễn Tuấn A**, sinh năm: 1984 (Vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2020).

Cùng địa chỉ: Số A đường T, phường H, quận N, thành phố T.

* *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông **Z**.

Địa chỉ: Số 02 đường T, phường 24, quận B, thành phố H.

Chi nhánh T: Khu vực T, phường P, quận C, thành phố T.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Trần Thị Phương Thúy** (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2020) (Xin giải quyết vắng mặt).*

Địa chỉ: Khu vực Thanh Thuận, phường P, quận C, thành phố T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty TNHH B.***

Địa chỉ: Số 364 đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, thành phố H.

Chi nhánh T: Lô H2-40 khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố T.

*Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lưu Phước H**, sinh năm: 1986 (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2022) (Có mặt).*

Địa chỉ: Tòa nhà E, số A đường C, phường 13, quận T, thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Theo đơn khởi kiện (đề ngày 28/02/2020) và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Trần Thị Ánh N** trình bày và yêu cầu:* Trước đây bà **Trần Thị Ánh N** có ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT ngày 18/5/2015 với Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z (sau đây viết tắt là Công ty Z), theo đó bà N mua của phía Công ty Z tổng cộng 24 lô nền với tổng số tiền là 5.935.620.000đ (Năm tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng). Sau khi ký hợp đồng thì phía Công ty đã chuyển giao các nền trên cho bà N quản lý, sử dụng, trong đó có ba lô nền H2-40, H2-41 và H2-42 đến nay phía Công ty chưa tiến hành thủ tục sang tên cho bà N theo quy định.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT ngày 18/5/2015 đã ký và công nhận cho bà N được trọn quyền sử dụng đối với 03 (ba) quyền sử dụng đất thuộc lô nền H2-40, H2-41 và H2-42 (thuộc các thửa 7559, 7560 và 7561, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại khu dân cư Phú An (Lô số 20), khu đô thị mới Nam sông T, phường P, quận C, thành phố T. Bà N tự nguyện thanh toán số tiền còn lại là 407.840.000đ (Bốn trăm lẻ bảy triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) cho Công ty Z. Riêng đối với 21 lô nền còn lại trong Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT ngày 18/5/2015 thì bà N không tranh chấp.

** Bà **Trần Thị Phương T** (đại diện ủy quyền của bị đơn) trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T thừa nhận trước đây vào năm 2009 thì giữa Công ty Z với bà N có mua bán với nhau tổng cộng là 40 lô nền tọa lạc tại khu dân cư Phú An (Lô số 20), khu đô thị mới Nam sông T, phường P, quận C, thành phố T. Tuy nhiên, sau đó phía bà N chỉ thực hiện góp vốn được 16 lô nền, còn lại 24 lô nền thì bà N không thực hiện thanh toán đúng theo thỏa thuận nên hai bên đã ký thanh lý với nhau đối với 24 lô nền này. Sau đó ngày 18/5/2015 hai bên ký với nhau Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT có nội dung là bà N góp vốn*

(mua) của Công ty Z tổng cộng là 24 lô nền với tổng số tiền là 5.935.620.000đ (Năm tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng). Riêng đối với ba lô nền mà bà N yêu cầu trong vụ án cụ thể là H2-40, H2-41 và H2-42 hiện Công ty đã được cấp quyền sử dụng đất gồm các thửa 7559, 7560 và 7561, tờ bản đồ số 1. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N thì Công ty chưa hoàn tất thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất trên cho bà N, do hiện nay theo quy định mới về việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng, hiện Công ty đang tiến hành hoàn thiện cơ sở hạ tầng để đủ điều kiện sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phan Nguyễn Hoa T (đại diện ủy quyền của nguyên đơn) vẫn giữ phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà N như trên. Ông Lưu Phước H (đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH B) có ý kiến trước đây ngày 14/11/2016 giữa Công ty TNHH B và bà N có ký Hợp đồng thuê nhà xây thô trên ba thửa đất H2-40, H2-41 và H2-42, thời hạn thuê là 10 năm, đến ngày 31/12/2026 hết hạn hợp đồng thuê. Hiện nay hợp đồng thuê này vẫn còn thời hạn, đối với nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn trong vụ án thì phía Công ty TNHH B không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

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

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đúng quy định. Tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, đồng thời bà Trần Thị Phương T (đại diện ủy quyền của bị đơn) có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

- Về nội dung: Việc giao kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT ngày 18/5/2015 giữa nguyên đơn với bị đơn phát sinh trên cơ sở tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Ngay sau khi ký hợp đồng thì các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, cụ thể nguyên đơn bà N đã thanh toán ngay cho bị đơn số tiền là 2.919.360.000đ (Hai tỷ chín trăm mười chín triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng), Công ty Z cũng đã bàn giao nền cho bà N quản lý, xây dựng cơ sở hạ tầng và sử dụng từ thời điểm đó đến nay. Trong 24 lô nền được

nhận theo thỏa thuận bà N đã chuyển nhượng 21 lô cho người khác và đã hoàn tất thủ tục không có tranh chấp. Riêng 03 (ba) lô nền H2-40, H2-41 và H2-42 tranh chấp trong vụ án này, Công ty Z cũng nhiều lần đưa ra phương án sớm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được. Sau khi Công ty Z bàn giao nền, bà N đã xây dựng các căn nhà thô và cho Công ty TNHH B thuê từ ngày 15/02/2017 đến ngày 31/12/2026. Cho nên việc chậm thực hiện sang tên quyền sử dụng đất đối với ba lô nền trên thuộc về lỗi của bị đơn Công ty Z.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N, buộc bị đơn Công ty Z có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nội dung Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT ngày 18/5/2015, công nhận ba lô nền H2-40, H2-41 và H2-42 (thuộc các thửa 7559, 7560 và 7561, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại khu đô thị mới Nam sông T, phường P, quận C, thành phố T cho nguyên đơn bà N trọn quyền sử dụng; Nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 407.840.000đ (Bốn trăm lẻ bảy triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z. Nếu trong thời hạn 03 (ba) tháng phía Công ty Z không tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao giấy tờ có liên quan cho nguyên đơn thì nguyên đơn được liên hệ với có quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N cho rằng trước đây vào ngày 18/5/2015 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 24 lô nền với Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z, thực hiện nội dung hợp đồng đã ký thì Công ty Z đã giao cho bà được 21 Lô nền, riêng còn lại 03 (ba) lô nền là H2-40, H2-41 và H2-42 đến nay chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, bà N đã nhiều lần yêu cầu Công ty Z hoàn tất thủ tục pháp lý sang tên quyền sử dụng đất đối với 03 (ba) lô nền trên cho bà trọn quyền sử dụng, nhưng phía Công ty Z có tình kéo dài thời gian mà không thực hiện. Nay bà N khởi kiện yêu cầu Công ty Z tiếp tục thi hành nội dung hợp đồng đã ký, hoàn thành thủ tục pháp lý để sang tên quyền sử dụng đất cho bà đối với ba quyền sử dụng đất thuộc thửa số 7560, 7559 và 7561, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại khu đô thị mới Nam sông T, phường P, quận C, thành phố T, bà N tự nguyện thanh toán cho Công ty Z số tiền còn lại là 407.840.000đ (Bốn trăm lẻ bảy triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Quan hệ

tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, vụ việc được Tòa án nhân dân quận C thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn Công ty Z đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, hơn nữa Trần Thị Phương Thúy (đại diện ủy quyền của bị đơn) có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Xét đây là quyền của đương sự, phù hợp quy định của pháp luật, cho nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N buộc bị đơn Công ty Z tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đã ký số: 017/HĐHTĐT ngày 18/5/2015, hoàn thành các thủ tục pháp lý, sang tên quyền sử dụng đất đối với ba quyền sử dụng đất thuộc thửa số 7560, 7559 và 7561, tờ bản đồ số 1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ngày 18/5/2015 bà Trần Thị Ánh N ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT với Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z (Chi nhánh T), theo đó có nội dung Công ty Z (bên A) chuyển nhượng cho bà N (bên B) tổng cộng là 24 lô nền tại Khu dân cư Phú An (Lô số 20), khu đô thị mới Nam sông T, phường P, quận C, thành phố T, được ký hiệu là H21-01, H2-02, H2-03, H2-04, H2-22, H2-23, H2-24, H2-25, H2-26, H2-27, H2-28, H2-29, H2-30, H2-31, H2-32, H2-33, H2-34, H2-35, H2-37, H2-38, H2-39, H2-40, H2-41 và H2-42, loại đất: Đất ở đô thị; tổng số tiền là 5.935.620.000đ (Năm tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng). Thực hiện nội dung hợp đồng đã ký đến nay phía bà N đã thanh toán cho Công ty Z số tiền là 5.527.780.000đ (Năm tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng), phía Công ty Z cũng đã bàn giao quyền sử dụng đất là 24 lô nền cho bà N sử dụng. Trong đó đối với 21 lô nền thì phía bị đơn Công ty Z hoàn tất thủ tục pháp lý và sang tên quyền sử dụng cho bà N trọn quyền sở hữu từ năm 2016. Tuy nhiên, riêng đối với 03 (ba) lô nền còn lại là H2-40, H2-41 và H2-42 phía bị đơn chỉ giao đất ngoài thực địa cho bà N sử dụng nhưng chưa tiến hành sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, sau khi nhận bàn giao quyền sử dụng đất ngoài thực địa thì bà N đã tiến hành xây dựng nhà thô và cho Công ty TNHH B thuê từ năm 2016 cho đến nay.

Xét thấy, đối tượng giao dịch (chuyển nhượng) của các bên theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT giữa bà N với Công ty Cổ phần Xây dựng

Công trình Giao thông Z (Chi nhánh T) là 24 lô nền tại Khu dân cư Phú An (Lô số 20), khu đô thị mới Nam sông T, phường P, quận C, thành phố T, do Công ty Z làm chủ đầu tư. Quyền sử dụng đất tranh chấp hiện nay gồm 03 (ba) lô nền thì phía bị đơn Công ty Z đã được cấp quyền sử dụng đất cụ thể là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 7559, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận QSD đất số CT02004 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z vào ngày 17/10/2011; thửa số 7560, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận QSD đất số CT02005 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z vào ngày 17/10/2011 và thửa số 7561, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận QSD đất số CT02006 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z vào ngày 17/10/2011. Theo nội dung hợp đồng đã ký của hai bên cụ thể là tại khoản 4.1.2 Điều 4 thỏa thuận “*Bên A có trách nhiệm lập đầy đủ hồ sơ thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lô đất trên cho bên B*”. Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của bị đơn thống nhất sẽ có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục pháp lý để sang tên ba quyền sử dụng đất tranh chấp trên cho bà N theo quy định, phía bị đơn cho rằng việc chậm sang tên là do vướng thủ tục pháp lý về hoàn thiện cơ sở hạ tầng (BL 79, 158 và 161). Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT ngày 18/5/2015 giữa nguyên đơn bà N với bị đơn Công ty Z trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận thống nhất của hai bên, về nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản. Đồng thời sau khi ký hợp đồng thì hai bên đã thực hiện nội dung hợp đồng, cụ thể bà N đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Z theo thỏa thuận và nhận đủ 24 lô nền chuyển nhượng theo Hợp đồng từ năm 2015. Sau đó bị đơn Công ty Z cũng đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất của 21 lô nền (tương đương 21 quyền sử dụng đất) cho bà N trọn quyền sử dụng. Riêng đối với 03 (ba) lô nền tranh chấp trong vụ án thể hiện bị đơn Công ty Z đã được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng từ năm 2011 nhưng không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N theo nội dung hợp đồng đã ký, đây là lỗi của phía bị đơn.

Xét lời nại ra của bị đơn Công ty Z cho rằng việc chậm sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà N là do vướng thủ tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy định, xét thấy Công ty Z là chủ đầu tư của Dự án nên phải có nghĩa vụ hoàn thiện cơ sở hạ tầng đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền, tại Công văn số: 261/CCQLĐĐ ngày 11/11/2021 của Chi cục Quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cũng khẳng định đây là trách nhiệm và nghĩa vụ của Công ty Z (BL 92). Cho nên lỗi về chậm

hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên ba quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn là lỗi của phía bị đơn Công ty Z.

Đối với số tiền còn lại của Hợp đồng là 407.840.000đ (Bốn trăm lẻ bảy triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng), trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phan Nguyễn Hoa T (đại diện ủy quyền của nguyên đơn) thống nhất có nghĩa vụ trả số tiền này cho bị đơn khi hoàn tất thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bà N, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án phía bà T (đại diện ủy quyền của bị đơn) cũng xác nhận số tiền bà N chưa thanh toán của hợp đồng là 407.840.000đ (Bốn trăm lẻ bảy triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Riêng đối với công trình phụ có trên phần đất tranh chấp do nguyên đơn bà N xây dựng hiện cho Công ty TNHH B thuê, các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Đối với Hợp đồng thuê nhà số: 01/2016NGA/BUREAU ngày 14/11/2016 giữa bà N với Công ty TNHH B, Hợp đồng này hiện nay vẫn còn thời hạn và các bên có ý kiến là tiếp tục thực hiện. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như có mặt tại phiên tòa sơ thẩm bà Hoa Thiên (đại diện ủy quyền của nguyên đơn) và ông Hồ (đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có ý kiến là không có tranh chấp hay ý kiến gì liên quan đến hợp đồng thuê nhà thô, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 *“Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”*, cho nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết đối với Hợp đồng thuê nhà này. Trường hợp sau này các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện và được tách ra giải quyết thành vụ án khác.

Như vậy, xét thấy Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT ngày 18/5/2015 giữa bà N với Công ty Z đã tuân thủ đúng quy định về hình thức, nội dung, phù hợp quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015. Cho nên Hội đồng xét xử nghĩ nên buộc bị đơn Công ty Z có nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ pháp lý để tiến hành sang tên ba quyền sử dụng đất cho bà N gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa số 7560, 7559 và 7561, tờ bản đồ số 1 là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N là có cơ sở chấp nhận.

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

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.678.000đ (Bốn triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng), bị đơn Công ty Z phải chịu số tiền này. Nguyên đơn bà N đã nộp tạm ứng trước và chi xong, cho nên Công ty Z có nghĩa vụ nộp lại số tiền này tại cơ quan thi hành án để hoàn trả lại cho bà N.

[5] Về án phía dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N phải nộp số tiền là 20.313.600đ (Hai mươi triệu ba trăm mười ba nghìn sáu trăm đồng), do bà N thuộc người cao tuổi và có đơn xin miễn phần án phí phải chịu nên miễn phần án phí phải chịu cho bà N. Nguyên đơn bà N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006024 ngày 04/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T.

Bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 166, 170, 174 và 203 của Luật Đất đai năm 2013.

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

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

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo nội dung của Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 017/HĐHTĐT ngày 18/5/2015 giữa bà Trần Thị Ánh N với Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z, hoàn thành các nghĩa vụ pháp lý để sang tên quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ánh N ba thửa đất, gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 7559, tờ bản đồ số 1, có diện tích 121,0m², Giấy chứng nhận QSD đất số CT02004 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z vào ngày 17/10/2011; thửa số 7560, tờ bản đồ số 1, có diện tích 123,4m², Giấy chứng nhận QSD đất số

CT02005 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z vào ngày 17/10/2011 và thửa số 7561, tờ bản đồ số 1, có diện tích 150,5m², Giấy chứng nhận QSD đất số CT02006 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z vào ngày 17/10/2011, đất tọa lạc tại khu đô thị mới Nam sông T, phường P, quận C, thành phố T

Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z có nghĩa vụ nộp các khoản lệ phí, thuế theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị Ánh N có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 407.840.000đ (Bốn trăm lẻ bảy triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z ngay sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất này.

Các đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.678.000đ (Bốn triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng), bị đơn Công ty Z phải chịu số tiền này. Nguyên đơn bà N đã nộp tạm ứng trước và chi xong, cho nên Công ty Z có nghĩa vụ nộp lại số tiền này tại cơ quan thi hành án để hoàn trả lại cho bà N.

3. Về án phía dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N phải nộp số tiền là 20.313.600đ (Hai mươi triệu ba trăm mười ba nghìn sáu trăm đồng), do bà N thuộc người cao tuổi và có đơn xin miễn phần án phí phải chịu nên miễn phần án phí phải chịu cho bà N. Nguyên đơn bà N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006024 ngày 04/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T.

Bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Z nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

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

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

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

* **Nơi nhận:**

- TAND Tp.T;
- VKSND Q.C;
- Chi cục THADS Q.C.
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Phan Vũ Linh