

**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: 22/2022/DSST

Ngày: 21/02/2022

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
góp vốn mua nhà*”

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:

Ông **Bùi Thanh Trí**.

Ông **Nguyễn Thanh Tùng**.

- Thư ký phiên tòa: Bà *Trần Thị Hạnh Nhung* – 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 *Phạm Thị Cúc* – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 và 21/02/2022, 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: 304/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2022/QĐST-DS ngày 20/01/2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Đặng T M P**.

Địa chỉ: E1 – 16 khu vực Thạnh Thới, phường P T, quận C R, thành phố C T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn T S**. (Có mặt)

Địa chỉ: L22 đường số 9, khu vực 2, phường H T, quận C R, thành phố C T.

* Bị đơn: **Công ty C P ĐT TM DV ĐO H Q**. (Viết tắt Công ty H Q)

Địa chỉ trụ sở chính: 296 – 288 Huỳnh Văn Bánh, phường 11, quận Phú Nhuận, TP. H C M.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: 27 – 28 Võ Nguyên Giáp, phường P T, quận C R, thành phố C T.

Người đại diện ủy quyền: Ông **Dương V H**. (Có mặt)

Địa chỉ: 27 – 28 Võ Nguyên Giáp, phường P T, quận C R, thành phố C T.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Công ty CP XD CTGT 586.**
(Viết tắt Công ty 586) (Xin vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở chính: 02 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận B T, thành phố H C M.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh C T: 62 Võ Nguyên Giáp, khu vực Thạnh Thuận, phường P T, quận C R, thành phố C T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đại diện ủy quyền cho nguyên đơn - ông Nguyễn T S trình bày:*

Vào ngày 18/09/2009, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng góp vốn mua nhà để mua phần đất có diện tích $5m \times 25.01m = 125.05m^2$; diện tích xây dựng nhà $367,35m^2$ thuộc Lô số 16, khu E1, đường số 6, khu dân cư Phú An, khu vực Thạnh Thới, phường P T, quận C R, thành phố C T. Với giá thỏa thuận trên hợp đồng 620.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi triệu đồng). Phía nguyên đơn thanh toán trước số tiền đợt 1 là 589.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi chín triệu đồng) và số tiền còn lại 31.000.000 đồng (Ba mươi một triệu đồng) sẽ thanh toán sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kết hợp đồng, phía nguyên đơn đã thực hiện các nghĩa vụ của mình là giao tiền và bị đơn giao nhà thô cho nguyên đơn để xây dựng nhà hoàn thiện, nguyên đơn đã cư ngụ trên nhà cho đến nay, tuy nhiên bị đơn vẫn chưa làm thủ tục giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù nguyên đơn đã liên hệ nhiều lần.

Nay thấy quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Công ty H Q có nghĩa vụ theo hợp đồng góp vốn số 63/HĐGV – CN ngày 18/09/2009, cụ thể là hoàn tất các thủ tục đề bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần nhà và đất tại lô số 16 khu E1, đường số 6, tọa lạc tại khu dân cư Phú An, khu vực Thạnh Thới, phường P T, quận C R, thành phố C T. Sau khi bàn giao giấy thì nguyên đơn đồng ý thanh toán 5% giá trị hợp đồng tương ứng số tiền 31.000.000 đồng (Ba mươi một triệu đồng) cho bị đơn.

Phía đại diện bị đơn – ông Dương V H trình bày:

Vào ngày 18/09/2009, phía bị đơn và nguyên đơn có ký hợp đồng góp vốn mua nhà. Trong đó, phần đất có diện tích $5m \times 25.01m = 125.05m^2$; diện tích xây dựng nhà: $367,35m^2$ thuộc Lô số 16, khu E1, đường số 6, tọa lạc tại khu dân cư Phú An, khu vực Thạnh Thới, phường P T, quận C R, thành phố C T do Công ty 586 làm chủ đầu tư. Giá chuyển nhượng 620.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi triệu đồng). Phía nguyên đơn thanh toán trước số tiền đợt 1 là 589.000.000 đồng và số tiền còn lại 31.000.000 đồng (Ba mươi một triệu đồng) sẽ thanh toán sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do phía Công ty 586 là chủ đầu tư của khu dân cư này nên việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho Công ty 586, sau đó Công ty 586 mới chuyển nhượng cho Công ty H Q . Khi Công ty H Q nhận chuyển nhượng, được đứng tên trên đất thì mới làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn được. Công ty H Q đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu Công ty 586 làm thủ tục chuyển nhượng cho Công ty H Q nhưng phía Công ty 586 không thực hiện.

Đề nghị Công ty 586 làm thủ tục chuyển nhượng lô nền đang tranh chấp cho bị đơn thì bị đơn sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn và thanh toán các chi phí liên quan cho Công ty 586.

Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty CP XD CTGT 586:

Công ty 586 và Công ty H Q đã ký hợp đồng góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, để khi cơ sở hạ tầng dự án hoàn chỉnh thì Công ty H Q sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một số lô nền theo hợp đồng hai bên đã ký.

Ngày 21/6/2018, tại Văn phòng chi nhánh Công ty 586, Công ty 586 và Công ty H Q đã làm việc với nhau để đưa ra lộ trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất 139 thửa đất còn lại của hợp đồng góp vốn đã ký. Kết luận biên bản làm việc, hai bên thống nhất thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chia làm 6 đợt (từng đợt chi tiết cụ thể số lô nền và số tiền phải nộp). Tuy nhiên, đến thời hạn thực hiện, Công ty H Q vẫn không phối hợp thực hiện mặc dù phía Công ty 586 đã lần lượt điện thoại nhắc nhở và gửi đề nghị thực hiện (Kèm theo đề nghị số 77 ngày 02/10/2018 và đề nghị số 01 ngày 07/01/2019).

Ngày 01/9/2019, tại Hội trường Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố C T, Công ty 586 và Công ty H Q đã làm việc với nhau cùng với sự chỉ đạo của lãnh đạo thành phố, xoay quanh vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 139 thửa đất còn lại của hợp đồng góp vốn đã được hai bên ký kết. Đến ngày 16/01/2019 thì đại diện Công ty 586 và Công ty H Q đã làm việc với nhau để thống nhất thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 139 thửa đất còn lại, thời gian thực hiện chia làm hai đợt, mỗi đợt chia nhỏ lại thành 3 kỳ và thời gian hoàn thành trước ngày 31/3/2019.

Tính đến nay, Công ty H Q mới thực hiện được 50/139 thửa đất, Công ty 586 thường xuyên đề nghị Công ty H Q tiếp tục thực hiện nhận chuyển nhượng thửa đất còn lại đúng như lộ trình hai bên đã thống nhất theo biên bản làm việc đã ký nhưng vẫn chưa thấy thực hiện tiếp.

Liên quan đến đất E1-16 đang tranh chấp, nếu Công ty H Q phối hợp thực hiện thì tính đến nay đã hoàn tất chuyển nhượng các thửa đất còn lại, trong đó có đất E1-16. Đồng thời, Công ty 586 có đơn xin vắng mặt.

Vụ án đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn T S trình bày:

Vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Công ty H Q có nghĩa vụ theo hợp đồng góp vốn số 63/HĐGV – CN ngày 18/09/2009, cụ thể là hoàn tất các thủ tục đề bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần nhà và đất tại Lô 16, khu E1, đường số 6, khu dân cư Phú An, khu vực Thạnh Thới, phường P T, quận C R, thành phố C T. Sau khi bàn giao giấy thì nguyên đơn đồng ý thanh toán 5% giá trị hợp đồng tương ứng số tiền 31.000.000 đồng (Ba mươi một triệu đồng) cho bị đơn. Bởi vì: Khi ký hợp đồng cho đến nay phía bị đơn đã hứa nhiều lần vẫn không thực hiện, cụ thể trước đó nguyên đơn đã khởi kiện vào năm 2018, tại phiên tòa bị đơn cũng cam kết sẽ làm thủ tục vào năm 2019 nên nguyên đơn tin tưởng rút yêu cầu khởi kiện và kết quả cho đến phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn chưa thực hiện do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đối với nội dung trình bày bổ sung đề nghị xem xét.

Phản trình bày của đại diện bị đơn – ông Dương V H:

Đại diện bị đơn xác định giữa hai bên có ký hợp đồng góp vốn mua bán nhà, bị đơn có nhận tiền của nguyên đơn. Việc không thể bàn giao và làm các thủ tục sang tên cho nguyên đơn bởi vì Công ty 586 là chủ đầu tư đứng tên trên đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bị đơn nên bị đơn không thể làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn, việc này không hoàn toàn là lỗi của bị đơn. Đối với lô nền đang tranh chấp này thì đề nghị Công ty 586 làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bị đơn, bị đơn đồng ý chuyển trả số tiền còn thiếu cho Công ty 586 để bị đơn làm thủ tục chuyển tên cho nguyên đơn.

Quan điểm tranh luận của ông Nguyễn T S đối với quan điểm của đại diện bị đơn:

Phía bị đơn viện dẫn lỗi là của Công ty 586 thì không có căn cứ. Theo công văn trả lời của Công ty 586 đã xác định do Công ty H Q không thực hiện việc trả tiền cho Công ty 586 theo cam kết nên mới xảy ra sự việc như hôm nay.

Quan điểm tranh luận của ông Dương V H đối với quan điểm của đại diện nguyên đơn:

Bị đơn với nguyên đơn ký hợp đồng góp vốn thì tại Điều 4.1 của hợp đồng có ghi rõ Công ty H Q và chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục, Công ty H Q không thể tự làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn trong khi Công ty 586 là đơn vị được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm Công ty 586 được cấp giấy nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bị đơn mà đi thế chấp ngân hàng nên có phần lỗi của Công ty 586.

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 như sau: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì xác định phía nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng góp vốn số 63/HĐGV-CN ngày 18/09/2009 để thực hiện góp vốn mua một căn nhà xây thô tại Dự án khu đô thị mới Nam song C T do Công ty 586 làm chủ đầu tư. Vị trí: Lô số 16, khu E1, đường 30m. Loại nhà: Nhà phố liên kế do Công ty 586 làm chủ đầu tư. Diện tích đất: 5m x 25.01m = 125.05m². Diện tích xây dựng nhà: 367,5m².... Tổng giá trị căn nhà 620.000.000 đồng. Phương thức và thời gian góp vốn các bên thỏa thuận thành hai đợt. Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn 95% trên tổng giá trị tương đương số tiền là 589.000.000 đồng. Đợt 2: Ngay sau khi bị đơn tiến hành giao chủ quyền nhà cho bên nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ thanh toán 5% còn lại tương ứng với số tiền 31.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng góp vốn, cùng ngày nguyên đơn đã giao số tiền 589.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi chín triệu đồng) cho bị đơn đúng như thỏa thuận, bị đơn có bàn giao nhà thô cho nguyên đơn tuy nhiên không làm thủ tục chuyển quyền nhà đất cho nguyên đơn. Tại Điều 4.1 của hợp đồng góp vốn có nội dung thỏa thuận bị đơn cùng với chủ đầu tư hỗ trợ cho nguyên đơn thực hiện các thủ tục pháp lý để cấp chủ quyền căn nhà cho nguyên đơn sau khi hoàn thiện xong căn nhà. Tuy nhiên, từ năm 2009 cho đến nay phía bị đơn không thực hiện nên vi phạm thỏa thuận của hợp đồng mà hai bên đã ký.

Từ những phân tích, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, đề nghị khắc phục những vi phạm.

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 thực hiện hợp đồng góp vốn mua bán nhà và làm thủ tục sang tên nhà đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý trả số tiền còn lại theo hợp đồng góp vốn. 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 góp vốn mua nhà*”. Mặc khác, bị đơn Công ty H Q 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 T S và bị đơn có văn bản ủy quyền cho ông Dương V H 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 Công ty 586 đã triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp với theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty 586 là có cơ sở.

[3] *Về nội dung vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nhật thấy, căn cứ để nguyên đơn yêu cầu khởi kiện là hợp đồng góp vốn mua nhà số 63/HĐGV-CN ngày 18/09/2009, biên nhận ngày 07/09/2009, phiếu thu ngày 18/09/2009, biên bản bàn giao nhà thô ngày 18/09/2009 để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn mua nhà và yêu cầu thực hiện thủ tục nhà đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý trả số tiền còn lại 31.000.000 đồng (Ba mươi một triệu đồng) như thỏa thuận của hợp đồng. Xét giao dịch của các đương sự thực hiện vào năm 2009 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003, Luật nhà ở năm 2004 để giải quyết vụ án.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa nguyên và bị đơn có ký kết, thiết lập hợp đồng góp vốn mua nhà số 63/HĐGV-CN ngày 18/09/2009 có chữ ký của các bên để thực hiện góp vốn mua 01 căn nhà xây thô tại Dự án khu đô thị mới Nam song C T do Công ty 586 làm chủ đầu tư. Vị trí: Lô số 16, khu E1, đường 30m. Loại nhà: Nhà phố liên kế. Theo bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Phú An (Điều chỉnh lần 2 - tháng 9 năm 2005) do Công ty 586 làm chủ đầu tư. Diện tích đất: 5m x 25.01m = 125.05m². Diện tích xây dựng nhà: 367,5m².... Tổng giá trị căn nhà 620.000.000 đồng. Phương

thức và thời gian góp vốn các bên thỏa thuận thành hai đợt. Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn 95% trên tổng giá trị tương đương số tiền là 589.000.000 đồng. Đợt 2: Ngay sau khi bị đơn tiến hành giao chủ quyền nhà cho bên nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ thanh toán 5% còn lại tương ứng với số tiền 31.000.000 đồng.

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 số tiền 589.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi chín triệu đồng) thể hiện tại phiếu thu ngày 18/09/2009 và bên bị đơn cũng bàn giao nhà cho nguyên đơn theo biên bản bàn giao nhà thô ngày 18/09/2009. Sau khi nhận nhà thì phía nguyên đơn đã xây dựng hoàn chỉnh và ở trên phần đất này cho đến nay. Tuy nhiên, phía bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng là làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà nói trên và cùng với chủ đầu tư hỗ trợ cho nguyên đơn thực hiện các thủ tục pháp lý để cấp chủ quyền căn nhà cho nguyên đơn sau khi hoàn thiện xong căn nhà theo điều 4.1 của hợp đồng nên nguyên đơn đi khởi kiện. Phía bị đơn viện dẫn, lý do không làm thủ tục sang tên phần đất và nhà cho nguyên đơn bởi vì phía Công ty 586 là chủ đầu tư, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bị đơn nên bị đơn không thể chủ động trong việc làm thủ tục sang tên, nếu phía Công ty 586 đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho bị đơn thì bị đơn đồng ý trả tiền cho Công ty 586 và làm thủ tục cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng triệu tập Công ty 586 vào tham gia tố tụng và phía Công ty 586 có văn bản trả lời xác nhận Công ty 586 và Công ty H Q đã ký hợp đồng góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, để khi cơ sở hạ tầng dự án hoàn chỉnh thì Công ty H Q sẽ nhận chuyển nhượng quyền đất một số lô nền theo hợp đồng hai bên đã ký. Tính đến nay, Công ty H Q mới thực hiện được 50/139 thửa đất, Công ty 586 thường xuyên đề nghị Công ty H Q tiếp tục thực hiện nhận chuyển nhượng thửa đất còn lại đúng như lộ trình hai bên đã thống nhất theo biên bản làm việc đã ký nhưng vẫn chưa thấy thực hiện tiếp. Liên quan đến đất E1-16 đang tranh chấp, nếu Công ty H Q phối hợp thực hiện thì tính đến nay đã hoàn tất chuyển nhượng các thửa đất còn lại, trong đó có đất E1-16.

Qua các tài liệu thể hiện phía bị đơn cũng như Công ty 586 đã thỏa thuận về thời hạn thanh toán các lô nền mà hai bên chuyển nhượng trong đó có lô nền đang tranh chấp, thời gian hoàn thành trước ngày 31/3/2019, tuy nhiên Công ty H Q không thực hiện đúng như cam kết thì dẫn đến Công ty 586 không chuyển nhượng các lô nền cho Công ty H Q. Lỗi chính yếu thuộc về Công ty H Q. Mặc khác, bên phía Công ty 586 đã giao đất cho bên Công ty H Q xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà trên đất sau đó Công ty H Q ký hợp đồng góp vốn với

nguyên đơn, nguyên đơn đã xây dựng hoàn chỉnh nhà và sử dụng, cư ngụ ổn định từ năm 2009 đến nay không có bất kỳ sự phản đối từ Công ty H Q , cũng như Công ty 586. Phía Công ty 586 cũng xác định các bên có ký hợp đồng thực hiện việc chuyển nhượng các lô nền trong đó có lô nền đang tranh chấp, nếu phía Công ty H Q thanh toán các lô nền còn lại thì cũng đồng ý làm thủ tục cho bị đơn, điều này đồng nghĩa với việc Công ty 586 cũng đồng ý phối hợp để thực hiện các thủ tục cho nguyên đơn. Ngoài ra, giao dịch giữa các bên gồm Công ty 586 với Công ty H Q, Công ty H Q với nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của giao dịch 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 Công ty H Q bằng hình thức nộp trực tiếp với số tiền 589.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi chín triệu đồng) như hợp đồng đã thỏa thuận, phía bị đơn cũng thừa nhận việc này. Như vậy, tại thời điểm xác lập các 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 và Luật nhà ở nên có giá trị pháp lý và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. 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 có 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 và Luật nhà ở. Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng và cũng như uy tín trong hoạt động kinh doanh của Công ty H Q và Công ty 586 thì cần tuyên buộc phía Công ty H Q và Công ty 586 phải có trách nhiệm làm thủ tục, sang tên nhà đất cho phía nguyên đơn theo như nội dung tại Điều 4.1 của hợp đồng góp vốn mà các bên đã ký kết.

Đối với phần nhà và đất đang tranh chấp, Tòa án đề nghị làm thủ tục xem xét thẩm định giá tài sản tranh chấp thì phía nguyên đơn và bị đơn thống nhất sử dụng biên bản xem xét thẩm định trước đó để làm cơ sở giải quyết vụ án. Nhận thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự phù hợp với quy định nên chấp nhận. Mặc khác, diện tích thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhỏ hơn diện tích mà các bên giao dịch, nguyên đơn thống nhất nhận diện tích đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ghi nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đề nghị Công ty H Q khởi kiện đối với giao dịch giữa Công ty H Q và Công ty 586 để giải quyết triệt để, toàn diện vụ án và đảm bảo quyền lợi, lợi ích toàn diện của bên tuy nhiên bị đơn không đồng ý và phía Công ty 586 xin vắng mặt. Vì vậy, trong trường hợp Công ty 586 và công ty H Q có phát sinh tranh chấp thì giải quyết thành vụ án khác.

Đối với phần trình bày của đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại nhưng khôn đưa ra số tiền cụ thể. Nhận thấy, yêu cầu này là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không xem xét, nguyên đơn có quyền khởi kiện 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 án phí 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 lẽ 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 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 4, Điều 10, Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005.

- Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2003;

- Nghị quyết 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.

Công nhận hợp đồng góp vốn mua bán nhà số 63/HĐGV-CN ngày 18/09/2009 giữa nguyên đơn bà Đặng T M P và bị đơn Công ty C P ĐT TM DV ĐO H Q.

Buộc bị đơn Công ty C P ĐT TM DV ĐO H Q và Công ty CP XD CTGT 586 có nghĩa vụ phối hợp hỗ trợ làm các thủ tục pháp lý để cấp chủ quyền căn nhà Vị trí: Lô số 16, khu E1, đường 30m. Loại nhà: Nhà phố liên kế. Diện tích đất 125 m². Diện tích xây dựng nhà: 367,5m²; phần đất tọa lạc tại thửa số 5549, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại phường P T, quận C R, thành phố C T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH874765 (Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo) cho nguyên đơn bà Đặng T M P. Khi nguyên đơn bà Đặng T

M P được đứng tên trên phần nhà và đất nói trên thì có nghĩa vụ trả cho Công ty C P ĐT TM DV ĐO H Q số tiền 31.000.000 đồng (Ba mươi một triệu đồng) theo như nội dung thỏa thuận của hợp đồng góp vốn nói trên.

Trong trường hợp phía Công ty C P ĐT TM DV ĐO H Q và Công ty CP XD CTGT 586 không phối hợp hỗ trợ làm các thủ tục pháp lý để cấp chủ quyền căn nhà và đất nói trên cho nguyên đơn bà Đặng T M P thì sau khi nguyên đơn bà Đặng T M P thanh toán xong số tiền 31.000.000 đồng (Ba mươi một triệu đồng) cho Công ty C P ĐT TM DV ĐO H Q thì có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký theo quy định pháp luật đối với nhà và đất nói trên.

2. Về án phí:

Bị đơn Công ty C P ĐT TM DV ĐO H Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn được nhận lại 775.000 đồng (Bảy trăm, bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006575 ngày 16/12/2020 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 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.

Trong 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 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./.

**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.

TRẦN THỊ HỒNG GẮM