

Bản án số: 04/2021/DS-ST.

Ngày: 02/3/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”
và “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Minh Trí.

2. Bà Trần Thanh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Thủy, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 307/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 75/2021/QĐST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Hoài T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số B, khu phố C, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ liên lạc: Ban Công an phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

1. Ông Lê Hoàng P, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp T, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

(Bà T có mặt, ông P và bà M có yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông T vắng mặt không lý do).

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2017, được sửa đổi, bổ sung ngày 03/7/2019, bản tự khai ngày 10/01/2018 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đỗ Thị Hoài T, trình bày:

Bà và ông Lê Hoàng P là vợ chồng với nhau và đã ly hôn vào ngày 07/01/2015 theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số: 06/2015/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, Bà gọi bà Nguyễn Thị M là di ruột. Vào tháng 7 năm 2005, Bà có góp tiền với bà M để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (gọi tắt là QSD) đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Idico (gọi tắt là Công ty Idico) diện tích 149,57m² thuộc Lô D11, gắn liền với hạ tầng thuộc dự án “Khu tái định cư CB CNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước, tại xã H, huyện N. Giá trị nhận chuyển nhượng là 71.903.235 đồng, Bà góp 24.036.650 đồng (tương đương diện tích đất là 50m²), bà M góp 47.866.585 đồng (tương đương diện tích đất là 99.57m²) và chi phí cho việc làm giấy tờ, tổng cộng là 27.000.000 đồng. Bà M là người đại diện để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với Công ty Idico. Ngày 08/4/2012, bà M đã làm “Giấy xác nhận quyền sử dụng đất chung” và “Bản cam kết” đã nhận đủ số tiền 27.000.000 đồng do Bà góp.

Sau khi nhận đất, Bà để cho bà M quản lý, sử dụng nhưng bà M tự ý xây dựng 03 căn nhà trọ trên phần diện tích đất này. Vì vậy, vào ngày 08/12/2011, Bà M đã lập hợp đồng thuê Nhà – Mặt bằng (gọi tắt là HĐ thuê) để thuê lại 50 m² đất nhằm xây dựng nhà trọ, thời hạn thuê là 05 (năm) năm, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán tiền 01 lần vào ngày kết thúc HĐ thuê là ngày 08/11/2016. Tuy nhiên, khi kết thúc HĐ thuê, bà M không thanh toán tiền và không trả lại đất. HĐ thuê không có chứng thực hay công chứng của cơ quan có thẩm quyền.

Vào ngày 14/4/2015, bà M đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCN) số BV: 081064 có diện tích 149.5m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, xã H, huyện N. Sau đó, bà M đã thông báo cho Bà biết chi phí làm hồ sơ cấp GCN nên Bà có giao cho bà M 5.000.000 đồng vào ngày 17/02/2015. Bà M cho rằng đã làm hồ sơ chi phí tất cả là 58.073.566 đồng, là không đúng, Bà không biết là những chi phí gì.

Do có nhu cầu sử dụng đất và đã nhiều lần thương lượng với bà M để chấm dứt HĐ thuê và yêu cầu bà M làm thủ tục sang tên tách thửa đối với diện tích đất 50m² nhưng bà M không đồng ý. Tiền góp vốn nhận chuyển nhượng QSD đất nêu trên là tài sản riêng của Bà.

Tại phiên tòa, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, được bổ sung ngày 03/10/2018 và có yêu cầu như sau:

1. Hủy HĐ thuê ngày 08/12/2011 được xác lập giữa Bà với bà M, buộc bà M trả tiền thuê trong thời hạn 05 năm theo hợp đồng đã ký là 72.000.000 đồng (từ ngày 08/12/2011 đến ngày 08/12/2016), không yêu cầu lãi suất;

2. Buộc bà M giao trả lại 50m² đất thuộc một phần thửa đất số 59, đối với 03 căn nhà trọ trên đất nếu bà M không di dời thì Bà đồng ý nhận sở hữu và sẽ thanh toán lại cho bà M 20.000.000 đồng. Trong trường hợp đất tranh chấp không được phép tách thửa theo quy định tại Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thì yêu cầu bà M phải thanh toán lại tiền giá trị đất thực tế tương đương với phần vốn góp của Bà và công nhận cho bà M được QSD đất toàn bộ thửa số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, trong đó có phần đất do Bà góp vốn nhận chuyển nhượng; Tại phiên tòa bà T đề nghị giao luôn phần đất do Bà góp vốn đã nhận chuyển nhượng cho bà M được quyền sử dụng vì nếu tách thửa sẽ làm giảm giá trị sử dụng, khó khăn cho việc sử dụng đất và Bà cũng không còn nhu cầu sử dụng đất này.

Bà T đồng ý Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2271/2018 ngày 26/5/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Nhơn Trạch và Chứng thư thẩm định giá số: 2520/TĐG-CT, ngày 03/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2018 bị đơn bà Nguyễn Thị M (bút lục số 73), trình bày:

Bà với ông Trần Văn T là vợ chồng với nhau và là di ruột bà T.

Về nguồn gốc, giá trị góp vốn, đứng tên để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích 149, 5m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H như bà T trình bày là đúng. Chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị M ở tờ “Giấy xác nhận quyền sử dụng đất chung” ngày 08/4/2012 và ở “Bản cam kết” ngày 08/12/2011 với nội dung đã nhận đủ số tiền 27.000.000 đồng do bà T góp và sau này ra GCN, bà M có ký tên.

Khi làm xong các thủ tục xin cấp GCN, Bà thông báo với bà T là đã nộp tổng cộng 58.073.566 đồng, trong đó có lệ phí cấp GCN là 1.263.566 đồng, còn lại là chi phí khác; trong đó, phần của bà T là 19.000.000 đồng nhưng bà T chỉ đưa cho Bà 5.000.000 đồng, còn lại 14.000.000 đồng đến nay vẫn chưa trả lại.

Vào thời gian nào không nhớ, bà M đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và 03 căn nhà trọ trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, 03 căn nhà trọ thì nằm trên phần đất của bà T hùn mua. Khi xây dựng đã được mẹ bà T đồng ý bằng miệng. Về HĐ thuê ngày 08/12/2011, Bà xác định chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Thị M là

đúng do Bà viết và ký tên, dấu lấn tay không phải của Bà và Bà không đọc nội dung hợp đồng.

Về yêu cầu của bà T, Bà có ý kiến như sau:

1. Đồng ý hủy HĐ thuê nhưng không đồng ý trả số tiền thuê trong thời hạn 05 năm là 72.000.000 đồng vì Bà không có thuê với bà T;
2. Về yêu cầu trả lại 50m² đất thuộc 01 phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H cho bà T, Bà đồng ý;
3. Đối với 03 căn nhà trọ được xây dựng trên phần đất của bà T, Bà sẽ tự tháo dỡ và không cần bà T phải bồi thường số tiền 20.000.000 đồng như trình bày của bà T.

Do công việc làm ăn và không có thời gian nên đề nghị Tòa án làm việc, hòa giải, đôi chất, mở phiên họp và xét xử vắng mặt Bà.

Tại Đơn xác nhận ngày 24/7/20218 và 20/5/2019 của ông Lê Hoàng P (bút lục số 138, 181), trình bày:

Ông và bà T là vợ chồng với nhau nhưng đã ly hôn. Ông xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, xã H, huyện N đang có tranh chấp giữa bà T với bà M, là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến Ông và Ông không tranh chấp. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Trần Văn T có tình vắng mặt nên không có lời khai.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhon Trạch về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Bà T, ông P, bà M chấp hành đúng pháp luật, ông T chưa chấp hành đúng pháp luật và đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà M, ông P và ông T.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ thể hiện: Vào tháng 7 năm 2005, bà T và bà M đã góp tiền để nhận chuyển nhượng QSD đất của Công ty Idico diện tích 149,57m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, xã H, huyện N. Bà T góp 24.036.650 đồng, bà M góp 47.866.585 đồng và chi phí cho việc làm giấy tờ, tổng cộng là 27.000.000 đồng. Bà M là người đại diện để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với Công ty Idico. Việc góp vốn được bà M thừa nhận thể hiện qua tờ “Giấy xác nhận quyền sử dụng đất chung” ngày 08/4/2012.

Bà M đã làm hồ sơ cấp GCN hết các chi phí là 58.073.566 đồng, bà M yêu cầu bà T hỗ trợ 19.000.000 đồng, tương ứng với diện tích 50 m² đất nhưng bà T chỉ đưa bà M 5.000.000 đồng vào ngày 17/02/2015, còn lại 14.000.000 đồng bà M không có ý kiến tranh chấp nên không xem xét.

Đối với yêu cầu hủy HĐ thuê bà M đồng ý nhưng không chịu thanh toán số tiền thuê trong thời hạn 05 năm là 72.000.000 đồng. Việc bà M thừa nhận ký vào HĐ thuê ngày 08/12/2011 nhưng bà M cho rằng không đọc nội dung hợp đồng là không có cơ sở và bà M cũng chưa thanh toán tiền thuê.

Từ những phân tích nêu trên, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ các Điều 248, 255, 256, 703, 704, 707, 713 Bộ luật Dân sự năm 2005: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, được bổ sung của nguyên đơn.

Về kiến nghị, khắc phục vi phạm: Tòa án đã vi phạm thời hạn xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

XÉT THẤY

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông T nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; bà M có lời khai đề nghị xét xử vắng mặt; ông P có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 1, 3 Điều 228, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà M, ông P và ông T.

[2] *Về Thông báo thụ lý vụ án số: 279/TB-TLVA, ngày 16/12/2017;*

Do có sự sai sót khi đánh máy nên cần đính chính lại số và ngày thụ lý như sau: Thông báo thụ lý vụ án số: 307/TB-TLVA, ngày 20/12/2017.

[3] *Về áp dụng pháp luật nội dung để giải quyết*: Vào tháng 7 năm 2005, bà T và bà M có góp tiền để nhận chuyển nhượng QSD đất của Công ty Idico diện tích 149,57m² thuộc Lô D11, gắn liền với hạ tầng thuộc dự án “Khu tái định cư CB CNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước, tại xã H, huyện N và HĐ thuê giữa bà T và bà M được xác lập vào ngày 08/12/2011, thời điểm này Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Các bên đã xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự trước khi Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành mới phát sinh tranh chấp nên áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

[4] *Về thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: Theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2017, được sửa đổi, bổ sung ngày 03/7/2020 và các chứng cứ được thu thập trong hồ sơ thể hiện: Vào tháng 7 năm

2005, bà T và bà M đã góp tiền để nhận chuyển nhượng QSD đất của Công ty Idico diện tích 149,57m² thuộc Lô D11, gắn liền với hạ tầng thuộc dự án “Khu tái định cư CB CNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước, tại xã H (nay là thị trấn H), huyện N”. Bà M là người đại diện để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với Công ty Idico và đến ngày 14/4/2015, bà M đã được cấp GCN (bằng hình thức chính trang tư GCN); đồng thời, vào ngày 08/12/2011, bà T đã cho bà M thuê lại QSD đất đối với phần đất của bà T nhận sang nhượng, thời hạn thuê là 05 năm giá thuê là 72.000.000 đồng và thanh toán 01 lần vào ngày 08/12/2016. Đến khi kết thúc HĐ thuê, bà T yêu cầu bà M thanh toán tiền thuê và làm thủ tục sang tên tách thửa đối với phần đất nhận chuyển nhượng nhưng bà M không đồng ý nên xảy ra tranh chấp và bà T đã có đơn khởi kiện. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng QSD đất” và “Tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất”; Như vậy, kể từ ngày 09/12/2016 thì quyền và lợi ích hợp pháp của bà T đã bị xâm phạm vì đây là thời gian mà bà M phải thực hiện nghĩa vụ nhưng bà M không thực hiện. Việc tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng nên thời hiệu khởi kiện là 03 (ba) năm tính từ ngày quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. Vì vậy, đến ngày bà T khởi kiện 08/12/2017, là còn thời hiệu theo quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều 688 và Điều 150, 154, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 và Điều 184, 185 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của bà T:

* Về yêu cầu trả lại QSD đất: Vào năm 2005, bà T và bà M cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng QSD đất của Công ty Idico diện tích 149,57m² thuộc Lô D11, gắn liền với hạ tầng thuộc dự án Khu tái định cư CB CNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước, tại xã H, huyện N. Giá trị nhận chuyển nhượng là 71.903.235 đồng, bà T góp 24.036.650 đồng (tương đương diện tích đất là 50m²), bà M góp 47.866.585 đồng (tương đương diện tích đất là 99,57m²). Bà M là người đại diện để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Việc góp vốn bà M đã thừa nhận được thể hiện qua tờ “Giấy xác nhận quyền sử dụng đất chung” ngày 08/4/2012 và “Bản cam kết” đã nhận đủ số tiền 27.000.000 đồng do bà T góp ngày 08/12/2011. Hơn nữa, tại lời khai ngày 23/8/2018, bà M đã đồng ý trả lại QSD đất cho bà T. Như vậy, đã có đủ cơ sở chứng minh bà T và bà M cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng QSD đất của Công ty Idico như trên. Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, huyện N, có diện tích là 49,7m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCN vào ngày 06 tháng 02 năm 2015 do Công ty Idico đứng tên (bà M đã được công nhận

QSD đất vào ngày 14/4/2015 bằng hình thức chỉnh trang tư của GCN, bức lục số 43). Vì vậy, công nhận cho bà Đỗ Thị Hoài T và bà Nguyễn Thị M được QSD đất chung thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H; trong đó phần QSD đất của bà T là 49,7m² và QSD đất của bà M là 99,8m² theo quy định tại Điều 214, 215, 216 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do QSD đất được công nhận cho bà T có diện tích nhỏ (chiều ngang 2.62 m và chiều dài là 19.0m), nếu tách thửa sẽ làm giảm giá trị sử dụng đất và khó khăn cho việc sử dụng đất, mặc dù theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 3 của Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai được phép tách thửa theo bản án của Tòa án; hơn nữa, bà T không có nhu cầu sử dụng đất và đề nghị công nhận QSD đất đối với phần đất do Bà góp vốn nhận chuyển nhượng cho bà M và đồng ý nhận lại giá trị QSD đất theo định giá thực tế là 1.242.500.000 đồng nên chấp nhận yêu cầu này của bà T. Công nhận cho bà Nguyễn Thị M được QSD đất đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, huyện N và QSD đất chung diện 49.7m² của bà T bị chấm dứt kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Áp dụng theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2271/2018 ngày 26/5/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Nhơn Trạch.

* Về yêu cầu hủy HĐ thuê và trả lại tiền thuê: Vào ngày 08/11/2011, bà M và bà T đã lập HĐ thuê, theo nội dung hợp đồng thì bà M thuê lại 50 m² đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H để xây dựng nhà trọ, thời hạn thuê là 05 (năm) năm, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán tiền 01 lần vào ngày kết thúc hợp đồng 08/11/2016. Bà T yêu cầu hủy HĐ thuê bà M đồng ý nhưng không chịu thanh toán số tiền thuê. Xét, việc bà Mạnh thừa nhận có xây dựng 03 căn nhà trọ trên phần đất do bà T góp vốn để nhận chuyển nhượng chung và có ký vào HĐ thuê ngày 08/12/2011 nhưng bà M cho rằng không đọc nội dung hợp đồng; bà T xác định khi ký HĐ thuê, bà M biết rõ nội dung và tự nguyện ký tên, bà M thì không còn chứng cứ nào khác để chứng minh. Như vậy, đã có đủ cơ sở khẳng định khi xác lập hợp đồng thuê các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc, bà M hoàn toàn biết rõ nội dung hợp đồng; mặc dù, HĐ thuê chưa được đăng ký theo quy định nhưng các bên đã thực hiện hết hợp đồng và đồng ý hủy hợp đồng. Vì vậy, tuyên bố chấm dứt HĐ thuê và buộc bà M phải thanh toán cho bà T số tiền thuê trong thời hạn 05 năm là 72.000.000 đồng theo quy định tại Điều 703, 705, 707, 713 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ những chứng cứ như đã phân tích ở trên, đã có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Ông Lê Hoàng P xác định phần đất đang tranh chấp giữa bà M và bà T là tài sản riêng của bà T và không tranh chấp nên xác định QSD đất có diện tích là 49,7m² thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, huyện N và hoa lợi, lợi tức phát sinh từ QSD đất này là tài sản riêng của bà T.

[7] Về số tiền 14.000.000 đồng lệ phí cấp GCN, bà M không có kiến gì nên không xem xét.

[8] Đối với 03 căn nhà trọ trên đất tranh chấp do bà M xây dựng, bà M được quyền sở hữu.

[9] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo giá trị phải thanh toán là 1.314.500.000 đồng, cụ thể như sau: (36.000.000 đồng + (514.500.00 đồng x 3%)) = 51.435.000 đồng.

Hoàn trả cho bà T 4.100.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản:

Lần 1: là 17.230.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà M phải chịu, bà T đã nộp xong nên bà M phải hoàn trả lại cho bà T.

Lần 2: là 30.240.673 đồng, ngày 25/6/2020, bà T có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản lại nên bà T phải chịu, bà T đã nộp xong.

[11] Về nghĩa vụ thi hành án: Áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[12] Về quan điểm, ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Về kiến nghị, khắc phục vi phạm thời hạn xét xử là đúng.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 184, 185, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm c, d khoản 1 Điều 688, Điều 150, 154, 429 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 214, 215, 216, 224, 226, 234, 248, 255, 256, 688 và các Điều 703, 704, 706, 707, 713 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Hoài T đối với bà Nguyễn Thị M về việc: “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (Hợp đồng thuê Nhà – Mặt bằng) được xác lập ngày 08/12/2011 giữa bà Đỗ Thị Hoài T với bà Nguyễn Thị M đối với diện tích đất 49.7m² thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, huyện N.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Hoài T tiền giá trị quyền sử dụng đất diện tích 49.7m² theo định giá là 1.242.500.000 đồng và tiền thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn 05 năm là 72.000.000 đồng, tổng cộng phải thanh toán 1.314.500.000 (một tỷ, ba trăm mười bốn triệu, năm trăm ngàn) đồng.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng đất diện tích 49.7m² thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, huyện N được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 6 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2271/2018 ngày 26/5/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Nhơn Trạch.

Quyền sử dụng đất chung diện tích 49.7m² thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 31, thị trấn H của bà T bị chấm dứt kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị M được sở hữu 03 căn nhà trọ có trên diện tích 49.7m² đất. Tài sản được mô tả trong Chứng thư thẩm định giá số: 2520/TĐG-CT, ngày 03/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Về án phí:

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 51.435.000 (năm mươi một triệu, bốn trăm, ba mươi lăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 4.100.000 (bốn triệu, một trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai số 007698 ngày 20/12/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Nhơn Trạch.

Về chi phí tố tụng: Bà M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 17.230.000 (mười bảy triệu, hai trăm ba mươi ngàn) đồng, bà T đã nộp xong nên bà M phải hoàn trả lại cho bà T.

Bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản lại theo yêu cầu của bà T là 30.240.673 (ba mươi triệu, hai trăm bốn mươi ngàn, sáu trăm bảy mươi ba) đồng, bà T đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của khoản tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Bà T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà M, ông T, ông P được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản sao bản án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND T.Đồng Nai;
- VKSND H.Nhơn Trạch;
- THADS H.Nhơn Trạch;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Tấn Mỹ