TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ M** TỈNH H	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 21/2024/DS-ST
Ngày 23/4/2024
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ M – TỈNH H

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tân Huyền;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Xuân Hùng và ông Đặng Đức Hượng

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Lê Mạnh Hùng – Cán bộ Toà án nhân dân thị xã M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Yến - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã M.

Ngày 23/4/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã M mở phiên toà C khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thụ lý số: 50/2023/TLST-DS ngày 16/11/2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2024/QĐXX-DS ngày 25/3/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Quý H, sinh năm 1983

Địa: Tổ dân phố Ph, phường B, thị xã M, tỉnh H.(Có mặt.)

Bị đơn: C ty Cổ phần Bất động sản V

Địa chỉ: Đường Tô Ngọc Vân, phường B, thị xã M, tỉnh H

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bảo Kh- chức vụ Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thành C- Chuyên viên pháp chế Công ty Cổ phần Bất động sản V (Có mặt)

Địa chỉ: Số 108 Mạc Đĩnh Ch, phường L, thành phố H, tỉnh H

và chị Nguyễn Thị Phương Th- Chuyên viên pháp chế Công ty Cổ phần Bất động sản V (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, phường Th, thành phố H, tỉnh H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 08/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Phạm Thị Quý H trình bày:

Ngày 04/4/2018, chị và Công ty Cổ phần Bất động sản V (sau đây gọi là công ty V) ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án khu nhà ở biệt thự cao cấp V Ph Sunshine số LK02-153/2018/HĐCN-VTP và LK02 – 156/2018/HĐCN-VTP, tài sản chuyển nhượng là lô đất số 153, thuộc tờ bản đồ số 28, diện tích 108,5m^2, với giá chuyển nhượng là 1.650.360.950 đồng và lô đất số 156, thuộc tờ bản đồ số 28, diện tích 110,4m^2 giá chuyển nhượng là 1.679.261.280 đồng . Hai bên tiến hành công chứng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng nêu trên, chị đã Th toán cho Công ty V 100% giá trị của 02 lô đất là 3.329.622.230đồng vào ngày 05/4/2018. Cùng ngày, Công ty V bàn giao 02 lô đất chuyển nhượng cho chị quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị theo cam kết. Chị nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng Công ty V vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình. Chị khởi kiện yêu cầu Toà án buộc Công ty V phải tiến hành thủ tục sang tên lô đất chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất cho chị, đồng thời buộc Công ty V phải trả tiền phạt theo đúng thoả thuận tại khoản 4.1 Điều 4 của hợp đồng là 374.582.500 đồng.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Bất động sản V trình bày thống nhất với nguyên đơn về thời gian, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Công ty Với chị Phạm Thị Quý H. Công ty V thừa nhận bên mua đã Th toán được 100% giá trị của lô đất số 153 và lô đất số 156 đều có địa chỉ tại phường B, thị xã M, tỉnh H, Công ty V đã bàn giao 02 lô đất này cho chị H quản lý, sử dụng vào ngày 05/4/2018.

Công ty V thừa nhận đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Công ty V nhất trí tiến hành thủ tục sang tên lô đất chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Còn việc phạt vi phạm hợp đồng do chậm tiến hành thủ tục sang tên lô đất chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 374.582.500 đồng thì công ty không nhất trí.

Toà án đã tổ chức phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không thành nên phải đưa vụ án ra xét xử.

***Tại phiên toà**:*

+ Nguyên đơn xác nhận sau khi được Công ty V bàn giao 02 lô đất, chị đã trồng cây ăn quả, quây hàng rào sắt B40 cao 2m và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình.

+ Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thừa nhận nguyên đơn đã thanh toán đủ 100% giá trị lô đất. Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu thực hiện các thủ tục sang tên lô đất chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất cho nguyên đơn. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện phạt vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng với số tiền 374.582.500đồng do cơ cấu nhân sự của công ty có nhiều thay đổi, hiện tại tình hình tài chính của công ty rất khó khăn vì đang nợ nhà nước khoản tiền sử dụng đất, đây là các lý do khách quan là sự kiện bất khả kháng nên công ty không phải chịu trách nhiệm dân sự cho việc phạt vi phạm hợp đồng.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã M có quan điểm: Toà án thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp và tư cách đương sự đúng theo quy định của pháp luật; việc xây dựng hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiếp cận, C khai chứng cứ và hoà giải đảm bảo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật. Hoạt động tố tụng của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà tuân thủ đúng trình tự, thủ tục; các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình. Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra C khai tại phiên tòa và trên cơ sở xem xét khách quan toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Chị Phạm Thị Quý H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất tại phường B; nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đều ở thị xã M; bị đơn có trụ sở tại thị xã M nên thuộc thẩm quyền của Toà án thị xã M căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tài sản chuyển nhượng giữa Công ty V với chị Phạm Thị Quý H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số LK02-153/2018/HĐCN-VTP là lô đất số 153, thuộc tờ bản đồ số 28, có diện tích 108,5m^2 có địa chỉ tại phường B, thị xã M, tỉnh H và và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số LK02 – 156/2018/HĐCN-VTP là lô đất số 156, thuộc tờ bản đồ số 28, có diện tích 110,4m^2 có địa chỉ tại phường B, thị xã M, tỉnh H. Tại trích lục hiện trạng bản đồ địa chính UBND phường B cung cấp thửa 153 nay là thửa 112, tờ bản đồ số 44, diện tích 108,5m^2; thửa số 156 nay là thửa 113, tờ bản đồ số 44, diện tích 110,4m^2 đều tại phường B, thị xã M, tỉnh H đều đứng tên người sử dụng là chị Phạm Thị

Quý H, 02 thửa đất này nằm trong dự án khu nhà ở biệt thự cao cấp của Công ty Cổ phần Bất động sản V.

[3] Tại Quyết định số 2959/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh H cho phép Công ty V được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 141 lô đất liền kề và 06 lô đất biệt thự của dự án Khu nhà ở biệt thự cao cấp V, trong số các lô đất được phép chuyển nhượng có lô đất số 153, tờ bản đồ số 28, (nay là thửa 112 tờ bản đồ số 44) và thửa 156, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa số 113, tờ bản đồ số 44). Cho nên, căn cứ quy định tại các Điều 168, 194 Luật đất đai, Công ty V chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 153, thuộc tờ bản đồ số 28 và lô đất số 156, tờ bản đồ số 28 cho chị Phạm Thị Quý H vào ngày 04/4/2018 là hợp pháp.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số LK02-153/2018/HĐCN-VTP và số LK02 – 156/2018/HĐCN-VTP giữa Công ty V và chị H được thể hiện dưới hình thức văn bản, có công chứng, chủ thể giao kết hợp đồng là chị H và Công ty V có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho phép Công ty V chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà. Căn cứ các quy định tại Điều 117, 119, 502 BLDS thì hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

[5] Theo quy định tại Điều 401 BLDS và khoản 11.1 Điều 11 của Hợp đồng, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số LK02-153/2018/HĐCN-VTP và số LK02 – 156/2018/HĐCN-VTP có hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết là ngày 04/4/2018 và C chứng ngày 06/4/2018 cho nên bắt đầu từ thời điểm này các bên phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã cam kết như: nghĩa vụ Th toán, nghĩa vụ giao đất, nghĩa vụ sang tên và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp đồng. Bị đơn thừa nhận nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ Th toán 100% giá trị tài sản chuyển nhượng, đồng thời bị đơn cũng đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng, nên theo quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì chị H có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Công ty V là ngày 05/4/2018.

[6] Nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 100% giá trị hợp đồng vào ngày 05/4/2018, theo quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thì trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nêu trên, bên bán phải tiến hành các thủ tục sang tên và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua, nhưng cho đến nay Công ty V vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ này, nên bị đơn phải chịu trách nhiệm dân sự đối với chị H theo quy định tại khoản 1 Điều

351 BLDS. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng lô đất chuyển nhượng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 358, Điều 401 BLDS, khoản 3 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng ý thực hiện nghĩa vụ này, sự tự nguyện của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng, các bên thoả thuận về phạt vi phạm trong trường hợp bên bán vi phạm nghĩa vụ sang tên và giao giấy chứng nhận cho bên mua với mức phạt bằng 150% lãi suất áp dụng đối với khoản vay tiêu dùng bằng đồng Việt Nam cho kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam công bố đối với khoản tiền mà bên mua đã thanh toán thì thấy, thoả thuận về mức phạt này của các bên phù hợp với quy định tại khoản 1, 2 Điều 418 BLDS và quy định tại khoản 10 Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 , nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo cung cấp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam tại công văn số 333/CV – HYE - KT ngày 15/3/2024 thì mức lãi suất cho vay tiêu dùng bằng đồng Việt Nam cho kỳ hạn 12 tháng ở thời điểm xét xử sơ thẩm là 9,5% và mức trùng bình từ năm 2018 đến hết năm 2023 là 10,7%, tuy nhiên tại phiên toà nguyên đơn tự nguyện yêu cầu mức phạt 7,5%. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử sẽ buộc bị đơn phải chịu tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ sang tên, giao Giấy chứng nhận với số tiền là 3.329.622.230đồng x 150% x 7,5% = 374.582.500đồng. Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đưa ra các lý do không chấp nhận phạt vi phạm hợp đồng là do cơ cấu nhân sự của công ty thay đổi, việc công ty còn nợ nhà nước tiền sử dụng đất để cho rằng đó là các lý do khách quan và sự kiện bất khả kháng sẽ không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản nguyên đơn tư nguyện không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét.

Án Phí: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí, bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Điều 117, 119, 278, khoản1 Điều 281, khoản 1 Điều 351, khoản 1 Điều 358, Điều 401, khoản 1 Điều 410, khoản 1, 2 Điều 418, 502 BLDS; khoản 3 Điều 39, khoản 5 Điều 40, khoản 10 Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 168, 194 Luật đất đai; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban

thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của công ty Cổ phần Bất động sản V có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên thửa 153, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa 112, tờ bản đồ số 44), diện tích 108,5m^2 tại phường B, thị xã M, tỉnh H và thửa số 156, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa 113, tờ bản đồ số 44), diện tích 110,4m^2 tại phường B, thị xã M, tỉnh H cho người sử dụng là chị Phạm Thị Quý H và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H.

3. Buộc công ty Cổ phần Bất động sản V phải trả tiền phạt vi phạm hợp đồng cho chị Phạm Thị Quý H với số tiền là 374.582.500đồng (*Ba trăm bảy tư triệu năm trăm tám mươi hai nghìn năm trăm đồng*)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí: Buộc Công ty Cổ phần Bất động sản V phải chịu 18.729.000đồng (*Mười tám triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại chị Phạm Thị Quý H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.364.000đ (*Chín triệu ba trăm sáu mươi tư nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001570 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã M.

Án xử C khai sơ thẩm, đương sự có mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thoả 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 Điều 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*:**
- VKSND thị xã M;
- Phòng KTGĐ, TAND tỉnh H;
- Chi cục T.H.A DS thị xã M;
- Các đương sự;
Lưu HS vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Tân Huyền