

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH NGHỆ AN **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2025/DS-PT

Ngày: 26-5-2025

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 TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Anh

Bà Nguyễn Thị Hải Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần T1, bị đơn ông Nguyễn Tài C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2025/QĐXX-PT ngày 06 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T1. Địa chỉ: Số A, đường T, phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh S - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm tổng giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Lê Trung H1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khối T, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1993. Địa chỉ: K, phường L, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Ông Lê Duy C1, sinh năm 1995. Địa chỉ: K, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tài C, sinh năm 1950. Địa chỉ: Khối B, thị trấn T,

huyện T, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lâm Thị Thanh H2 và bà Hoàng Thị C2 - Công ty L1. Địa chỉ: Số nhà A, đường N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Đều có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952. Địa chỉ: Khối B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Lâm Thị Thanh H2 và bà Hoàng Thị C2 - Công ty L1. Địa chỉ: Số nhà A, đường N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Đều có mặt.

- Ủy ban nhân dân tỉnh N. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Vân A
- Chức vụ: Phó phòng quản lý đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

- Nguyên đơn Công ty Cổ phần T1.

- Bị đơn ông Nguyễn Tài C.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Ý kiến của nguyên đơn Công ty Cổ phần T1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Năm 1993, Công ty Cổ phần T1 (gọi tắt Công ty CP T1 miền núi Nghệ An) tiếp nhận tài sản từ Công ty T2 (gọi tắt Công ty T2). Ngày 31/12/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh N (gọi tắt UBND tỉnh N) ban hành quyết định số 928/QĐ-UB về việc cho thuê đất với nội dung UBND tỉnh N cho Công ty CPTM miền núi Nghệ An thuê thửa đất số 82 diện tích đất 961m². Quá trình sử dụng thửa đất xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Tài C vì trong phần đất cho thuê có ngôi nhà và đất ông Nguyễn Tài C đang sử dụng.

Về nguồn gốc ngôi nhà và đất ông Nguyễn Tài C đang sử dụng được hình thành như sau:

Ngày 03/10/1991, ông Nguyễn Tài C có đơn gửi lãnh đạo Cửa hàng T3 đề nghị được mua gian nhà Văn phòng làm việc lợp ngói và 01 gian bếp. Ông Nguyễn Xuân N1 (cửa hàng T4) đã phê: Nhất trí giải quyết bán ngôi nhà Văn phòng cũ và 01 gian bếp quầy ăn uống cho ông Nguyễn Tài C với giá 1.300.000 đồng. Ngày 10/12/1991, Cửa hàng trưởng Cửa hàng T3 có Quyết định số 05/TC-KD về chuyển nhượng nhà cũ và bếp cho ông Nguyễn Tài C.

Ngày 03/4/2004, ông Nguyễn Tài C tháo dỡ nhà cũ để coi nơi, xây dựng thì bị Công ty T2 (Cơ quan chủ quản khu đất có ngôi nhà ông C đang sử dụng) tiến hành lập biên bản vi phạm, đình chỉ xây dựng đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn G. Vào các ngày 4,6,10,12 tháng 4 năm 2024, Ủy ban nhân dân thị trấn G

và Công an thị trấn T, huyện T đã lập biên bản vi phạm, buộc ông C tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại mặt bằng cho Công ty CPTM miền núi Nghệ An.

Sau khi lập biên bản vi phạm, ngày 13/4/2004 ông Nguyễn Tài C có đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân thị trấn T và Công ty T2 thừa nhận việc xây dựng, coi nơi nhà là sai, xin cơ quan cho ở lại 02 năm sẽ di chuyển. Diện tích đất ông C đang sử dụng 56,5 m² nằm trong diện tích đất thuộc lô đất số 02, tờ bản đồ 06 ngày 13/9/2005. Diện tích đo đạc năm 1999 là 2.337 m² do Công ty T2 quản lý.

Nguồn gốc đất này do UBND tỉnh N giao cho Công ty T2 theo quyết định sát nhập số 760/QĐ-UB ngày 14/3/1993. Sát nhập Công ty T2 với Công ty T2. Ngày 12/9/2005, Công ty T2 có văn bản xin trả 1.310 m², còn lại 1.027 m². Trong đó có 189 m² là đất hành lang giao thông, còn lại 838 m² bao gồm cả phần đất ông C đang sử dụng.

Từ đó đến nay ông Nguyễn Tài C đã nhiều lần khiếu nại đến Ủy ban nhân dân các cấp về việc ông C không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi nhiều hộ gia đình khác nhận chuyển nhượng cùng thời gian như ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho nên khi yêu cầu tháo dỡ để trả lại thửa đất trên thì ông C không đồng ý mà yêu cầu thực hiện theo Quyết định số 05/TC-KD ngày 10/12/1991.

Việc Cửa hàng T3 ban hành Quyết định số 05/TC-KD vào ngày 10/12/1991 về việc bán phần đất kèm nhà ở cho ông C là vi phạm các quy định của pháp luật. Trong tháng 4, tháng 5 năm 2020, Công ty CPTM miền núi Nghệ An đã 3 lần gửi thông báo đề nghị ông C tháo dỡ công trình trên đất, trả lại mặt bằng nhưng ông C đều không thực hiện.

Công ty CPTM miền núi Nghệ An khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên quyết định số 05/TC-KD ngày 10/12/1991 về việc sắp xếp nhà ở công nhân viên trong đó có nội dung chuyển nhượng ngôi nhà và đất vô hiệu và giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Tài C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 48, tờ bản đồ số 08 (trích lục đo và vẽ bổ sung bản đồ địa chính thửa đất số 82/2014 được Sở Tài nguyên môi trường phê duyệt ngày 20/5/2014); địa chỉ: Khối B, thị trấn T, huyện T để trả lại cho Công ty Cổ phần T1 diện tích 47,9 m² tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 08 (trích lục đo và vẽ bổ sung bản đồ địa chính thửa đất số 82/2014 được Sở Tài nguyên môi trường phê duyệt ngày 20/5/2014) theo Quyết định cho thuê đất số 928/QĐ-UBND.ĐC ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh N.

2. Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Tài C và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tài C:

Năm 1991, ông Nguyễn Tài C là cán bộ của Cửa hàng T3. Quá trình làm việc có 08 hộ khó khăn không có nơi ở. Căn cứ vào biên bản cuộc họp của cán bộ công nhân viên chức của Cửa hàng T3 thì gia đình ông Nguyễn Tài C cùng 07 hộ gia đình khác được mua lại nhà ở của Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dừng, được ông Nguyễn Xuân N1 là cửa hàng trưởng đồng ý và phê duyệt. Ngày 10/12/1991, C3 hàng bách hoá tổng hợp Dừng có quyết định số 05/TC-KD về việc sắp xếp nhà ở

công nhân viên trong đó có nội dung chuyển nhượng ngôi nhà và đất (trong đó có văn phòng cửa hàng và 01 gian nhà bếp) cho gia đình ông Nguyễn Tài C với phần diện tích khoảng 140 m² với giá tiền 1.300.000 đồng. Sau khi có quyết định trên gia đình Nguyễn Tài C đã nhận nhà đất và đã nộp đủ số tiền theo quy định và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Công ty CPTM miền núi Nghệ An yêu cầu ông Nguyễn Tài C tháo dỡ các công trình trả lại diện tích đất 47,9 m², tại thửa đất số 82 thì gia đình ông Nguyễn Tài C không đồng ý bởi các lý do sau:

Phần diện tích đất này ông Nguyễn Tài C đã được Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dũng chuyển nhượng vào ngày 10/12/1991 theo quyết định số 05/TC-KD và ông C đã nộp đủ số tiền 1.3000.000 đồng.

Nếu Công ty CPTM miền núi Nghệ An tiếp tục yêu cầu gia đình ông Nguyễn Tài C trả lại diện tích đất đó thì đề nghị Công ty CP T1 miền núi Nghệ An phải bồi thường cho ông Nguyễn Tài C số tiền 2.800.000.000 đồng. Căn cứ để đưa ra mức yêu cầu này do trong Quyết định số 05/TC/KD, ngày 10/12/1991 đã giao, bán phần đất có diện tích là 140 m² cho nên cần bồi thường theo phần diện tích đất này.

Công ty CPTM miền núi Nghệ An khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Tài C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 82, địa chỉ khối B thị trấn T, huyện T, để trả lại cho Công ty CPTM miền núi Nghệ An diện tích 47,9 m² tại thửa đất số 82 theo quyết định cho thuê đất số 928/QĐ-UBND.ĐC ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh N. Đối với các yêu cầu này, ông C không đồng ý và yêu cầu:

- Công ty CPTM miền núi Nghệ An là pháp nhân thừa kế quyền và nghĩa vụ của Công ty T2 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông Nguyễn Tài C. Buộc Công ty làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Căn cứ để yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Nguyễn Tài C như sau:

+ Thứ nhất, việc mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tài C và Cửa hàng bách hóa tổng hợp D là hợp pháp, và được pháp luật thừa nhận vì: Cửa hàng bách hóa tổng hợp Dũng được quyền bán tài sản của mình: Theo quy định tại khoản 2 điều 1 phần thứ I và Điều 19 phần thứ IV QĐ kèm theo QĐ số 217- HĐBT ngày 14/11/1987 của Hội đồng bộ trưởng:

Tại khoản 2 Điều 2 phần thứ nhất: “Trên cơ sở bảo đảm duy trì và mở rộng tổng giá trị tài sản được nhà nước giao, xí nghiệp có quyền mua sắm..., xử lý số tài sản không dùng đến bằng cách nhượng bán, trao đổi, cho thuê..”

Tại Điều 19, phần thứ IV: “.. đối với trang thiết bị, diện tích nhà xưởng, kho tàng, phương tiện vận tải, bốc xếp khi chưa dùng đến, trang thiết bị cũ, những tài sản đã trích xong khấu hao theo chế độ cũ. Xí nghiệp có quyền cho thuê hoặc nhượng bán.. như đã quy định ở điểm 2, điều 2, phần I.”

Việc nhượng bán này cũng phù hợp với Điều 2 quy định một số cơ bản về

thủ tục giải thể xí nghiệp quốc doanh bị thua lỗ nghiêm trọng (ban hành kèm theo QĐ số 315 HĐBT ngày 1/9/1990 của Hội đồng Bộ trưởng về chấn chỉnh và tổ chức lại sản xuất kinh doanh trong kinh tế quốc doanh. Tại Điều 2: “ Cơ quan quản lý nhà nước cấp trên trực tiếp có quyền ra quyết định giải thể các xí nghiệp quốc doanh trực thuộc có quy mô nhỏ và vừa, sản xuất những sản phẩm hay những dịch vụ không thực sự quan trọng cho nền kinh tế quốc dân.”

Trong vụ việc này, căn cứ vào biên bản họp hội nghị công nhân viên ngày 06/12/1991 của Cửa hàng bách hóa tổng hợp Dừng, căn cứ vào đơn đề nghị của từng cán bộ công nhân viên trong cửa hàng, không chỉ riêng mình ông Nguyễn Tài C, mà còn 07 hộ gia đình khác, họ đều làm đơn cùng 1 lượt, cùng đóng số tiền như nhau và được giải quyết vấn đề về nơi ở. Vậy, việc Cửa hàng bách hóa Dừng chuyển nhượng tài sản thuộc đơn vị mình quản lý là không trái với quy định của pháp luật thời điểm bấy giờ.

Việc mua bán là công khai, phù hợp với pháp luật và mục đích là để làm nhà ở: Căn cứ vào nội dung cuộc họp của cán bộ công nhân viên chức ngày 03/10/1991, căn cứ vào đơn xin đăng ký mua nhà ở có xác nhận bằng con dấu của trưởng cửa hàng Nguyễn Xuân N1. Ngày 10/12/1991, Cửa hàng T3 - Công ty T2 ra Quyết định số 05/TC-KD về việc sắp xếp nhà ở của cán bộ công nhân viên. Giá bán là 1.300.000 đồng và ông Nguyễn Tài C đã nộp đủ tiền vào quỹ của Công ty theo Phiếu thu ngày 19/10/1991. Việc mua bán diễn ra tại thời điểm này không chỉ mỗi gia đình ông C mà còn có 07 hộ gia đình khác. Hiện nay các hộ này đã được cấp một thửa đất khác để ở và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông Nguyễn Tài C đã dùng ngôi nhà đó để sinh sống từ năm 1991 mà không có tranh chấp với ai, cho đến khi có yêu cầu trả đất của Công ty.

Hiệu lực pháp luật của việc mua bán này: Việc mua bán là công khai, phù hợp với pháp luật và chủ trương của địa phương thời điểm lúc bấy giờ, không chỉ riêng ở địa bàn T mà nhiều xí nghiệp, công ty trên khắp địa bàn tỉnh Nghệ An đều thực hiện việc thanh lý, hóa giá tài sản của Công ty, xí nghiệp. Cho đến nay, cũng chưa có bản án hoặc quyết định nào của Tòa án tuyên bố việc mua bán này là vô hiệu. Bởi vì nội dung thì không hề vi phạm những điều cấm của pháp luật và không có tranh chấp.

Căn cứ khẳng định việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Tài C với Công ty ở đây là chuyển nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Thời điểm đó, theo quy định của pháp luật nghiêm cấm việc mua bán đất đai.

Theo quy định Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định: “ nghiêm cấm việc mua bán, bán, lán, chiếm đất đai..”

Điều 17 Luật đất đai năm 1987 quy định: “ Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có nhà ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà để ở, sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó.”

Điều 31 Pháp lệnh nhà ở ngày 26/3/1991 của Hội đồng nhà nước quy định “

Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.”

Theo Điều 1 Quyết Định số 05/ TC-KD ngày 10/12/1991 của Cửa hàng bách hóa tổng hợp Dừng “Chuyển nhượng ngôi nhà và đất (văn phòng cửa hàng và 1 gian nhà bếp của quầy ăn uống).”

Như vậy, việc thỏa thuận giữa ông C và Cửa hàng bách hóa tổng hợp Dừng chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng với thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật. Cửa hàng T3 trước đây thuộc Trung tâm thương mại huyện T thuộc Công ty T2 (trên cơ sở sát nhập Công ty T2 và Công ty T2) và nay là Công ty CPTM miền núi Nghệ An là pháp nhân thừa kế quyền và nghĩa vụ nên ông C có quyền yêu cầu Công ty CP T1 miền núi Nghệ An tiếp tục thực hiện theo như thỏa thuận của các bên.

Căn cứ cho yêu cầu buộc Công ty CP T1 làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2014 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất: “ Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở,..”.

Căn cứ khoản 1 điều 23 Nghị Định 43/2014 hướng dẫn thi hành luật đất đai thì: “1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.”

Theo quy định nói trên, việc Cửa hàng T3 tổng hợp Dừng trực thuộc Công ty T2 chuyển nhượng ngôi nhà và đất thuộc quyền quản lý của mình nhưng đã phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên của Cửa hàng từ năm 1992 để sử dụng làm nhà ở.

Căn cứ khoản 2 điều 23 Nghị Định 43/2014 hướng dẫn thi hành luật đất đai thì: “ 2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này”.

Theo căn cứ nêu trên thì gia đình ông Nguyễn Tài C là chủ sử dụng ngôi nhà, gắn liền với quyền sử dụng đất, có đủ điều kiện để được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Tài C
- Ý kiến của UBND tỉnh N: UBND giữ nguyên quyết định cho thuê đất

928/QĐ-UBND.DC ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh N về việc cho Công ty CPTM miền núi Nghệ An thuê thửa đất số 82. Căn cứ để UBND tỉnh N cho Công ty CP T1 miền núi Nghệ An thuê thửa đất số 82 như sau:

Theo các thủ tục về việc đăng ký thuê đất thì thửa đất số 82, không có tranh chấp, sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch và được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993. Việc ông C cho rằng đã được Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dừng chuyển nhượng cho ông C phần diện tích đất và nhà ở trên đất vào năm 1991 là không có căn cứ bởi các lý do sau:

Tại Quyết định số 05 mà ông Nguyễn Tài C đã cung cấp thì văn bản đó không được đóng dấu theo quy định và trong văn bản xác nhận có xác nhận của ông Lê Văn L vào thời điểm đó ông L chưa giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn.

Tại phiếu thu ông Nguyễn Tài C cung cấp thể hiện việc ông Nguyễn Tài C nộp số tiền 1.300.000 đồng với nội dung tiền mua nhà ở được lập ngày 19/12/1991 nhưng phiếu thu này là mẫu của năm 1993 do Bộ T5 phát hành. Cho nên khẳng định phiếu thu này không được thực hiện vào năm 1991.

Công văn số 3431/STNMT-QLĐĐ ngày 15/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N là cơ quan được UBND tỉnh N giao tham mưu và trả lời về việc Công ty Cổ phần T1 như sau:

Về nội dung đề nghị của ông Nguyễn Tài C yêu cầu Công ty CPTM miền núi Nghệ An là pháp nhân thừa kế quyền và nghĩa vụ của Công ty T2 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông C như đã cam kết đối với thửa đất nằm trong khuôn viên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa đất số 82), diện tích: 140 m², có địa chỉ tại: khối B (khối A cũ) thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An, bàn giao diện tích 140 m² nói trên cho vợ chồng ông C.

Căn cứ quy định tại mục II Thông tư số 12-NT ngày 21/6/1980 của Bộ N2 hướng dẫn bổ sung về việc tổ chức thương nghiệp cấp thì cửa hàng T3 là đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty T2, do vậy chỉ được phép sử dụng tài sản không có quyền bán tài sản gắn liền với đất.

Hồ sơ không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 với hộ ông Nguyễn Tài C.

Căn cứ kết quả rà soát của UBND huyện G và Sở T tại báo cáo số 1014/BC-STNMT ngày 29/4/2016; Kết luận số 793/KL-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh N và ý kiến của Sở tư pháp tại công văn số 710/STP-VB ngày 25/5/2022 thì phiếu thu (có đóng dấu treo do Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dừng phát hành) ngày 10/12/1991 nhưng lại sử dụng mẫu phiếu thu do Bộ T5 phát hành của năm 1993 là không đảm bảo về các quy định phát hành biên lai, có dấu hiệu lập giả phiếu thu (dùng phiếu thu phát hành năm sau để đẩy lùi ngày sang năm trước để ghi thời điểm nộp tiền)

Ngoài ra tại Quyết định số 05/TC-KD ngày 10/12/1991 của T cửa hàng bách

hoá tổng hợp Dừng có xác nhận của Giám đốc công ty T2 nhưng không đóng dấu tại thời điểm năm 1991; có chữ ký của ông Lê Văn L - Chủ tịch UBND thị trấn G nhưng không đóng dấu của UBND thị trấn, thời điểm ông Lê Văn L ký xác nhận thì ông L chưa được công nhận là Chủ tịch UBND thị trấn nhưng vẫn ký xác nhận là Chủ tịch UBND thị trấn, chữ ký theo xác minh thì ông Lương K vào năm 2004.

Do đó, Phiếu thu ngày 10/12/1991 và các xác nhận nêu trên không có giá trị pháp lý nên việc chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật về dân sự. Thửa đất mà ông C đề nghị làm thủ tục đăng ký đất đai nằm trong thửa đất của Trung tâm thương mại T đã được UBND tỉnh N cho thuê đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai qua các thời kỳ.

Diện tích đất mà ông Nguyễn Tài C đề nghị thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 06 thị trấn T là đất thương mại dịch vụ do Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dừng thuộc Công ty T2 được Công ty giao cửa hàng quản lý và sử dụng từ trước. Hiện nay, UBND huyện G lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 và đã được Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thẩm định ngày 05/10/2021, trong đó có vị trí khu đất đang có tranh chấp là đất thương mại, dịch vụ. Vì vậy căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và các nội dung nêu trên thì ông Nguyễn Tài C đề nghị làm thủ tục đăng ký đất đai phần đất nằm trong khuôn viên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 06 thị trấn T là không có cơ sở.

Về nội dung của Công ty CP T1 miền núi Nghệ An yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng ngôi nhà và đất đề ngày 10/12/1991 giữa Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dừng với ông Nguyễn Tài C vô hiệu và yêu cầu ông Nguyễn Tài C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng để trả lại cho Công ty Cổ phần T1 diện tích 56 m² đất tại thửa đất số 82 theo Quyết định cho thuê đất số 828/QĐ-UBND-ĐC ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh N. Căn cứ ý kiến của sở Tư pháp tại công văn số 710/STP-VB ngày 25/5/2022 , cụ thể: “Trường hợp nhận thấy việc chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật thì giao dịch dân sự được xem là vô hiệu và không xem xét thực hiện đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất nằm trong khuôn viên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 06 cho ông Nguyễn Tài C. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần T1 là pháp nhân thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty T2 có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Tài C nếu thiệt hại của ông C do cửa hàng Bách hoá tổng hợp D thuộc Công ty T2 gây ra”

Với nội dung trên, Bản án số 33/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T1 về việc yêu cầu Toà án áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tài C về việc yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T1.

Tuyên bố giấy chuyển nhượng ngôi nhà và đất đề ngày 10/12/1991(Quyết

định số 05/TC-KD ngày 10.12.1991) giữa Cửa hàng T3 với ông Nguyễn Tài C vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tài C, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ ngôi nhà xây dựng trên thửa đất để trả lại cho Công ty cổ phần T1 diện tích 47,9 m² đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 08 (Theo trích lục đo và vẽ bổ sung bản đồ địa chính thửa đất số 82/2014 được Sở Tài nguyên môi trường phê duyệt ngày 20/5/2014); địa chỉ: Khối B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

(Chi tiết 47,9 m² đất mà ông Nguyễn Tài C, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho Công ty cổ phần T1 núi Nghệ An được giới hạn bởi các điểm A,B,C,D có tại sơ đồ kèm theo)

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (Quyết định 05/TC-KD ngày 10/12/1991) với ông Nguyễn Tài C đất số 02, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa đất số 48, tờ bản đồ số 08), diện tích: 140 m²; địa chỉ: khối B thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với Hợp đồng vô hiệu. Buộc Công ty Cổ phần T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H số tiền 1.300.000 đồng và bồi thường thiệt hại về việc tuyên Hợp đồng vô hiệu với số tiền 478.350.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Tài C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại lỗi trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc Công ty CPTM miền núi Nghệ An bồi thường cho gia đình ông C số tiền 2.800.000 đồng là giá trị nhà và đất gia đình ông C nhận chuyển nhượng tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 08), diện tích 140 m² tại khối B, thị trấn D, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Ngày 08/10/2024 và ngày 16/10/2024, nguyên đơn Công ty CPTM miền núi Nghệ An kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét xác định đối tượng tranh chấp là mua bán nhà ở trên đất; xem xét lại giá trị đất tranh chấp đúng với mục đích sử dụng đất là đất sản xuất kinh doanh, sử dụng theo hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của Công ty CPTM miền núi Nghệ An, ông Nguyễn Tài C và người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:

Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

nên kháng cáo hợp lệ được chấp nhận để xem xét, giải quyết.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kết quả tranh tụng và ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên toà vắng mặt nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền của họ. Vì vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ và được chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Công ty CP T1 miền núi Nghệ An, bị đơn ông Nguyễn Tài C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn Công ty CPTM miền núi Nghệ An, bị đơn Nguyễn Tài C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H đều kháng cáo về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Theo đó Công ty CP T1 miền núi Nghệ An kháng cáo bản án sơ thẩm áp dụng giá đất ở là không đúng vì diện tích đất tranh chấp hiện nay được phê duyệt là đất thương mại. Ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H kháng cáo diện tích đất nhận chuyển nhượng là 140 m² và bản án dân sự sơ thẩm xác định ông Nguyễn Tài C phải chịu 50% lỗi là không đúng đề nghị xem xét lại.

Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án thấy rằng: Năm 1991, Cửa hàng T3 có bán 08 gian nhà cho cán bộ công nhân viên, trong đó ông Nguyễn Tài C có làm đơn xin đăng ký mua nhà ở và được Cửa hàng trưởng Cửa hàng bách hoá tổng hợp D đồng ý, cụ thể: Ngày 03/10/1991, ông Nguyễn Tài C làm đơn xin đăng ký mua nhà ở. Tại đơn xin đăng ký mua nhà ở có nội dung “ ... cho tôi được mua 2 gian nhà lợp ngói và 1 gian bếp phía trước giáp đường 15 để sử dụng bán hàng”. Ngày 05/10/1991, ông Nguyễn Xuân N1 cửa hàng trưởng Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dùng phê duyệt: “Lãnh đạo cửa hàng nhất trí giải quyết bán ngôi nhà văn phòng và 1 gian nhà bếp quây ăn uống cho ông Nguyễn Tài C với giá 1.300.000 đồng”. Như vậy. năm 1991, ông Nguyễn Tài C làm đơn xin đăng ký mua nhà ở để sử dụng bán hàng và đã được Cửa hàng trưởng Cửa hàng bách hoá tổng hợp D duyệt bán cho ông Nguyễn Tài C ngôi nhà văn phòng và 1 gian nhà bếp quây ăn uống với giá 1.300.000 đồng.

Đến ngày 10/12/1991, Cửa hàng T3 ban hành quyết định số 05 về sắp xếp nhà ở cán bộ công nhân viên. Tại quyết định số 05 thể hiện: Chuyển nhượng ngôi nhà và đất (văn phòng cửa hàng và 1 gian nhà bếp của quầy ăn uống) cho ông Nguyễn Tài C; giá cả và hình thức thanh toán: giá chuyển nhượng 1.300.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt; có tứ cận vị trí nhà, đất: Phía Bắc giáp chân tường nhà bán hàng cũ và nhà bán hàng mới; phía Tây giáp tường nhà bếp ...; phía Nam giáp bờ mương nước thị trấn; phía Đông đường quốc lộ (có sơ đồ theo quyết định). Việc giao đất có sơ đồ kèm theo, nhưng không có diện tích, loại đất cũng như giá trị nhận chuyển nhượng cụ thể.

Do đó có căn xác định, ngày 03/10/1991, ông Nguyễn Tài C làm đơn xin đăng ký mua nhà ở và được Cửa hàng trưởng Cửa hàng bách hoá tổng hợp D duyệt bán cho ông Nguyễn Tài C ngôi nhà văn phòng và 1 gian nhà bếp quầy ăn uống với giá 1.300.000 đồng, đến ngày 10/12/1991, Cửa hàng T3 ban hành Quyết định số 05 chuyển nhượng nhà và đất cho ông C.

Xét thấy, bản chất giao dịch giữa Cửa hàng bách hoá tổng hợp D và ông Nguyễn Tài C năm 1991 là giao dịch về mua bán nhà và số tiền 1.300.000 đồng mà ông Nguyễn Tài C thanh toán cho Cửa hàng T3 là tiền mua ngôi nhà văn phòng và 1 gian nhà bếp quầy ăn uống; không có tài liệu chứng minh 1.300.000 đồng là tiền chuyển nhượng nhà và đất hay là tiền chuyển nhượng đất. Theo lời khai của ông Nguyễn Tài C thì thời điểm đó ngoài ông Nguyễn Tài C còn có 7 hộ gia đình khác cũng được mua nhà của Cửa hàng T3 tổng hợp D và hiện nay do phù hợp với quy hoạch nên đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Tài C cho rằng Cửa hàng T3 đã bán cả đất và nhà thì thấy rằng: Theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987, Nhà nước nghiêm cấm việc mua, bán đất dưới mọi hình thức. Tại thời điểm đó các cá nhân chỉ được chuyển nhượng tài sản trên đất và được sử dụng đất mà không được chuyển nhượng đất. Tại quyết định số 05 ngày 12/10/1991 của Cửa hàng T3 chỉ có nội dung chuyển nhượng nhà và đất mà không có diện tích, loại đất cũng như giá chuyển nhượng về đất cụ thể là bao nhiêu.

Ông Nguyễn Tài C cho rằng năm 1991 mua đất với diện tích 140 m² đất ở. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ phần diện tích có các tài sản đang do ông Nguyễn Tài C quản lý sử dụng là 47,9 m². Ngoài quyết định số 05 ngày 12/10/1991, quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Tài C không có tài liệu chứng cứ chứng minh diện tích đất ông Nguyễn Tài C mua là 140 m² đất ở và giá chuyển nhượng là bao nhiêu nên không có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ vào quyết định số 05 ngày 10/12/1991 của Cửa hàng T3 có cơ sở xác định giao dịch giữa Cửa hàng T3 và ông Nguyễn Tài C bao gồm giao dịch về nhà ở và đất. Tài sản nhà và đất thuộc quyền quyền lý, sử dụng của Công ty T2. Cửa hàng T3 được Công ty T2 giao sử dụng nhưng ông Nguyễn Xuân N1 là Cửa hàng trưởng Cửa hàng bách hoá tổng hợp D đã ký quyết định số 05 ngày 10/12/1991 chuyển nhượng nhà và cho ông Nguyễn Tài C là không đúng quy định. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà và đất theo quyết định số 05 ngày 10/12/1991 giữa Cửa hàng bách hoá tổng hợp với ông Nguyễn Tài C

vô hiệu là có căn cứ.

Về bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu:

Ngày 05/10/1991, Cửa hàng trưởng Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dừng nhất trí phê duyệt bán cho ông Nguyễn Tài C ngôi nhà văn phòng và 1 gian nhà bếp quấy ăn uống cho ông Nguyễn Tài C với giá 1.300.000 đồng mà không có bán đất cũng như giá đất ở. Tại quyết định số 05 ngày 10/12/1991 không thể hiện nội dung về loại đất, diện tích, giá trị chuyển nhượng đất bao nhiêu.

Theo tài liệu có tại hồ sơ vụ án thì từ năm 1992 cho đến nay thửa đất số 02, tờ bản đồ 06 (trong đó có diện tích đang tranh chấp) được Nhà nước giao cho Công ty T2 quản lý sử dụng; năm 1993, bàn giao toàn bộ cho Công ty T2 sử dụng; năm 1996 giao cho Trung tâm thương mại T quản lý, sử dụng; năm 2014, UBND tỉnh N cho Công ty CP T1 miền núi Nghệ An thuê với hình thức trả tiền hàng năm. Hiện là đất thương mại dịch vụ.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án thành lập hội đồng định giá và kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 19/7/2023, Hội đồng định giá đã xác định giá đất ở có cùng vị trí tương đương với vị trí khu đất ông Nguyễn Tài C đang tranh chấp và biểu quyết là 20.000.000 đồng/m². Hội đồng định giá xác định giá đúng quy định tại khoản 3 Điều 2 Quyết định số 46 ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh N về bảng giá đất thương mại.

Như vậy, phần diện tích bị đơn đang sử dụng thuộc một phần thửa đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay là đất thương mại dịch vụ, chưa khi nào được quy hoạch đất ở. Bản án sơ thẩm không nhận định mục đích sử dụng đất của thửa đất là loại đất gì mà quyết định áp dụng giá đất ở tại thời điểm xét xử để làm căn cứ xác định bồi thường thiệt hại là chưa chính xác. Trong trường hợp này phải Tòa án phải căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 2 Quyết định số 46 ngày 20/12/2019 và Điều 2 Quyết định số 23 ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh N quy định về giá đất thương mại dịch vụ và hệ số điều chỉnh giá đất để xem xét giải quyết mới đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Tại khoản 3 Điều 2 Quyết định số 46 ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh N quy định: Bảng giá đất thương mại, dịch vụ: Bằng 55% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau), nhưng không thấp hơn mức giá tối thiểu theo quy định của Chính phủ.

Điều 2 Quyết định số 23 ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh N quy định Hệ số điều chỉnh giá đất tại huyện T là $K = 1,2$.

Do đó, giá đất thương mại dịch vụ được xác định như sau: Theo giá đất hội đồng định giá xác định là 20.000.000 đồng/m² $\times 55\% = 11.000.000$ đồng/m². Hệ số điều chỉnh $k = 1,2$ là 11.000.000 đồng $\times 1,2 = 13.200.000$ đồng/m²; giá đất thương mại dịch vụ được xác định là 13.200.000 đồng/m².

Đối với bồi thường tài sản trên đất: Do giao dịch chuyển nhượng nhà và đất theo quyết định số 05 ngày 10/12/1991 giữa Cửa hàng T3 với ông Nguyễn Tài C vô hiệu nên buộc Công ty CP T1 miền núi Nghệ An trả cho ông Nguyễn Tài C số

tiền 1.300.000 đồng và buộc ông Nguyễn Tài C tháo dỡ nhà và công trình trên 47,9 m² lại đất cho Công ty CPTM miền núi Nghệ An.

Về lỗi: Xét thấy phần diện tích đất tranh chấp trước đây thuộc quyền sử dụng của Công ty T2 đã giao cho Cửa hàng Bách hoá tổng hợp Dùng sử dụng. Cửa hàng bách hóa tổng hợp D cũng như Cửa hàng trưởng không có quyền mua, bán đất hay giao đất cho bất cứ cá nhân nào nhưng tại Quyết định số 05 ngày 10/12/1991, Cửa hàng trưởng đã quyết định giao đất cho ông C là trái thẩm quyền lỗi phần lớn thuộc về Cửa hàng T3. Bản án xác định ông Nguyễn Tài C cũng có một phần lỗi là đúng, tuy nhiên xác định phải chịu mức lỗi tương ứng với 50% là chưa phù hợp nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tài C về xác định lại lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do đó cần xác định ông Nguyễn Tài C phải chịu 30% lỗi, Cửa hàng bách hóa tổng hợp D dùng phải chịu 70% lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu

Như đã phân tích ở trên diện tích đất 47,9 m² buộc ông Nguyễn Tài C trả cho Công ty CP T1 miền núi Nghệ An có nguồn gốc được giao cho Cửa hàng bách hóa tổng hợp D dùng trước đây trực thuộc Trung tâm thương mại huyện T và thuộc Công ty T2 (trên cơ sở sát nhập Công ty T2 và Công ty T2) và nay là Công ty CPTM miền núi Nghệ An. Do Công ty CPTM miền núi Nghệ An là pháp nhân thừa kế quyền và nghĩa vụ nên buộc Công ty CP T1 miền núi Nghệ An bồi thường cho ông Nguyễn Tài C.

Như vậy, về lỗi xác định ông Nguyễn Tài C phải chịu 30% lỗi, Công ty CPTM miền núi Nghệ An phải chịu 70% lỗi. Do đó số tiền buộc Công ty bồi thường cho ông Nguyễn Tài C là $(47,9 \text{ m}^2 \times 13.200.000 \text{ đồng/m}^2) \times 70\% = 442.596.000 \text{ đồng}$ (bốn trăm bốn mươi hai triệu năm trăm chín sáu nghìn đồng).

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự để bác toàn bộ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Cửa hàng T3 với ông Nguyễn Tài C. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn rút yêu cầu không đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu. Đây là yêu cầu áp dụng thời hiệu của đương sự về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng liên quan đến nội dung nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và Tòa án đã quyết định tuyên hợp đồng giữa cửa hàng T3 với ông Nguyễn Tài C vô hiệu. Bản án sơ thẩm đã quyết định bác yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà theo quyết định 05/TC-KD ngày 10/12/1991 với ông Nguyễn Tài C nhưng lại tuyên đình chỉ yêu cầu áp dụng thời hiệu của nguyên đơn và nguyên đơn có quyền khởi kiện lại vụ án đối với yêu cầu này là không đúng.

[3] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm được xem xét lại theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần T1; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tài C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H; sửa bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 26, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 132; Điều 164, Điều 166, Điều 185, Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T1: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng ngôi nhà và đất theo Quyết định số 05/TC-KD ngày 10/12/1991 về việc sắp xếp nhà ở cán bộ công nhân viên của Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dừng với ông Nguyễn Tài C vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất theo Quyết định số 05/TC-KD ngày 10/12/1991 về việc sắp xếp nhà ở cán bộ công nhân viên của Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dừng với ông Nguyễn Tài C đối với diện tích 140 m² thửa đất số 02, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa đất số 48, tờ bản đồ số 08) tại khối B, thị trấn D, huyện T, tỉnh Nghệ An.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H về việc buộc Công ty Cổ phần T1 bồi thường thiệt hại do việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất theo Quyết định số 05/TC-KD ngày 10/12/1991 về việc sắp xếp nhà ở cán bộ công nhân viên của Cửa hàng bách hoá tổng hợp Dừng với ông Nguyễn Tài C vô hiệu.

2.4. Buộc Công ty Cổ phần T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H số tiền 1.300.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H số tiền 442.596.000 đồng. Ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu tổng cộng số tiền 443.896.000 đồng do Công ty Cổ phần T1 trả.

2.5. Buộc ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ ngôi nhà và các công trình xây dựng trên diện tích đất 47,9 m² để trả lại cho Công ty Cổ phần T1 diện tích đất 47,9 m² tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 08 (theo trích đo và vẽ bổ sung bản đồ địa chính thửa đất số 82/2014 được Sở tài nguyên và môi trường phê duyệt ngày 20/5/2014) tại khối B, thị trấn D, huyện T, tỉnh Nghệ An.

(Chi tiết diện tích 47,9 m² đất buộc ông Nguyễn Tài C và bà Nguyễn Thị H trả lại cho Công ty Cổ phần T1 được giới hạn bởi các điểm A,B,C,D có tại sơ đồ kèm theo bản án).

3. Về án phí: Công ty Cổ phần T1 phải chịu 21.755.840 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí 1.525.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008999 ngày 09/11/2021, số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009018 ngày 21/12/2021 và số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Toà án số 0011890 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Nghệ An.

Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS h. T;
- TAND h. T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh