

Bản án số: 24/2024/DS-PT
Ngày: 23 - 01 - 2024
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 ĐỒNG THÁP**

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
 - Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.
 - Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;
Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Bạch Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/01/2024 và 23/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/2023/TLPT- DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 422/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Đặng Quốc D, sinh năm 1986;
Địa chỉ: Số nhà 543, Lô A, tuyến dân cư Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.
- **Người đại diện theo ủy quyền của anh Dũng là:** Bà Đinh Thúy Dân, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số nhà 137, Khóm 4, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023).

- **Bị đơn:** Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn

Nguyễn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Kiệt – chức vụ: Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn. Địa chỉ: Số nhà 321D, Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Kiệt là: Bà Võ Thị Băng Giang, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số nhà 270, khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Đình T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số nhà 321D, Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Tuấn là: Bà Võ Thị Băng Giang, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số 270, khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021).

2. Nguyễn Phước L, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 342/12, Khóm 4, Phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số nhà 156, ĐT 848, ấp Khánh Nhơn, xã Tân Khánh Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Sa Đéc;

Người đại diện là: Ông Hoàng Xuân Tiệp – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Sa Đéc. Địa chỉ: Số nhà 18, đường Trần Hưng Đạo, Khóm 1, Phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (Xin vắng mặt).

4. Lê Thanh H, sinh năm 1963 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 60, Khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

5. Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1983;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Hồng Thủy là: Anh Đặng

Quốc Dũng, sinh năm 1986. Cùng địa chỉ: Số 543, Lô A, tuyến dân cư Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2021).

6. Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc Trung – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung. Địa chỉ: Quốc lộ 80, Khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2023, xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn là Bị đơn và ông Nguyễn Đình Tuấn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Đặng Quốc Dũng trình bày:

Ngày 04/5/2016 ông Nguyễn Đình Tuấn có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông một nền nhà số 54, lô A, thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 35, diện tích 90m², tại thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung do ông Nguyễn Đình Tuấn đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, ông Tuấn đăng ký biến động thay đổi từ ông Tuấn thành Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị Tuấn Nguyễn và thay đổi thửa đất 182 thành thửa 289. Theo Hợp đồng ngày 04/5/2016 thì giá đất chuyển nhượng là 260.000.000đ, anh đã trả cho Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị Tuấn Nguyễn (Viết tắt là Công ty Tuấn Nguyễn) 130.000.000đ. Đến ngày 19/9/2016 Công ty Tuấn Nguyễn có mời ông thỏa thuận nâng giá đất từ 260.000.000đ lên 350.000.000đ, ông cũng đồng ý và cùng ngày ông đã trả cho Công ty Tuấn Nguyễn 90.000.000đ. Đến ngày 20/9/2016 trả thêm 30.000.000đ. Những lần ông đưa tiền đều có làm biên nhận, tổng cộng ông đã trả cho Công ty Tuấn Nguyễn là 250.000.000đ. Sau khi nhận tiền Công ty Tuấn Nguyễn đã giao nền nhà số 54, lô A, thuộc thửa 289, tờ bản đồ 35, diện tích 90m² cho ông và ông đã cất nhà kiên cố ở từ năm 2016 đến nay. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/5/2016 đối với thửa 289 tờ bản đồ 35 và buộc Công ty Tuấn Nguyễn phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSD đất thửa 289, tờ bản đồ số 35, diện tích 90m² (Nền nhà số 54 lô A ngày 4,5m, dài 20m) tại

thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung cho ông đứng tên QSD đất. Ông đồng ý trả cho Công ty Tuấn Nguyễn số tiền còn lại là 100.000.000đ.

Đối với “Tờ thỏa thuận” ngày 11/12/2020 mà Công ty Tuấn Nguyễn nộp cho Tòa án là do ông Tuấn và ông Kiệt uy hiếp ép buộc ông ký chứ không phải ông tự nguyện ký. Sau khi ký khoảng chưa tới 10 phút thì ông có trình báo Công an thị trấn Lai Vung về việc ông bị anh em ông Tuấn ép buộc ông ký tên vào Tờ thỏa thuận nêu trên. Tờ thỏa thuận là do ông Tuấn viết, lúc viết không có ai chỉ có ông, ông Tuấn và ông Kiệt. Tờ thỏa thuận ông Tuấn đưa cho ông và Tờ thỏa thuận ông Tuấn giữ không giống nhau. Do đó, ông không đồng ý với ý kiến của Công ty Tuấn Nguyễn.

- Bị đơn Công ty Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn trình bày:

Vào ngày 04/5/2016 ông Tuấn có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Đặng Quốc Dũng nền số 54, lô A, tờ bản đồ số 35 (Nay là thửa 289, tờ bản đồ số 35) diện tích 90m² tại thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung với giá 260.000.000đ. Ông Tuấn có ký biên nhận số tiền 130.000.000đ nhưng thực tế ông Dũng chỉ giao 100.000.000đ và hẹn về nhà sẽ đưa thêm 30.000.000đ nhưng đến ngày 20/9/2016 ông Dũng mới đưa thêm cho ông Tuấn 30.000.000đ. Do sơ sót nên ông Tuấn mới ký biên nhận số tiền 30.000.000đ, đáng lẽ ra khi nhận tiền ông Tuấn không cần làm biên nhận. Đến ngày 19/9/2016 ông Tuấn và ông Dũng có ký văn bản thỏa thuận nâng giá đất và ông Tuấn có nhận của ông Dũng số tiền 90.000.000đ để nâng giá đất, nhưng thực tế ông Tuấn chỉ nhận của ông Dũng 130.000.000đ tương đương 50% giá trị hợp đồng. Ngày 11/12/2020 anh Dũng có ký tên thừa nhận Biên nhận 30.000.000đ ngày 20/9/2016 và Biên nhận 90.000.000đ ngày 19/9/2016 là biên nhận không. Do đó, Công ty Tuấn Nguyễn và ông Tuấn không đồng ý với yêu cầu của ông Dũng. Hiện nay giấy chứng nhận QSD đất do Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung đang giữ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc trình bày:

Công ty Tuấn Nguyễn không có nợ vay và không có thế chấp tài sản là thửa 289, tờ bản đồ số 35 tại Ngân hàng. Ngân hàng Nông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án nên xin vắng mặt.

+ Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung trình bày:

Vào khoảng tháng 7/2022 ông Nguyễn Phước Lộc có tự nguyện nộp cho Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa 289, tờ bản đồ 35. Hiện nay thửa đất này vẫn chưa kê biên, cưỡng chế. Ngày 27/4/2023 Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty Tuấn Nguyễn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Ông Nguyễn Phước Lộc trình bày:

Trước đây ông có giữ giấy chứng nhận QSD đất thửa 182 nay là thửa 289 tờ bản đồ 35 của Công ty Tuấn Nguyễn để đảm bảo cho khoản tiền mà Công ty Tuấn Nguyễn vay của ông và hợp đồng vay đã được giải quyết bằng bản án số 95/2021/DS-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp nhưng đến nay vẫn chưa thi hành, nên vào ngày 18/7/2022 ông đã giao giấy chứng nhận QSD đất nêu trên cho Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Ông không còn liên quan, không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này.

+ Chị Nguyễn Thị Hồng Thủy trình bày:

Chị là vợ anh Đặng Quốc Dũng, chị thống nhất theo trình bày của anh Dũng, không trình bày gì thêm và không có yêu cầu gì khác.

+ Ông Lê Thanh Hồng trình bày:

Việc mua bán đất giữa Công ty Tuấn Nguyễn với ông Đặng Quốc Dũng không liên quan gì đến ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Quốc Dũng.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa ông Đặng Quốc Dũng với ông Nguyễn Đình Tuấn. Buộc ông Nguyễn Đình Tuấn và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn liên đới thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 182 nay là thửa 289 tờ bản đồ số 35 diện tích 90m², đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cho ông Đặng Quốc Dũng.

Ông Đặng Quốc Dũng được tiếp tục sử dụng diện tích 90m² thuộc thửa đất 289 tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp từ mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1.

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên đối với thửa đất 289, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc tranh chấp số 25/SĐ/CNVP.ĐKĐĐ 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung ngày 24/3/2021).

3. Buộc ông Đặng Quốc Dũng trả cho Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/4/2023 và 14/4/2023 Công ty Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm. Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Dũng vì ông Tuấn chỉ nhận số tiền 130.000.000đ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Dũng đồng ý trả cho Công ty TNHH MTV phát triển đô thị Tuấn Nguyễn số tiền 100.000.000đ là không phù hợp với giá đất tại thời điểm hiện nay và theo Chứng thư thẩm định giá số 0738/22/CTTĐ-VAAE-HCM, ngày 09/8/2022 thì giá đất hiện nay là 19.410.000đ/m². Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dũng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm và điều chỉnh lại cách tuyên án.

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 tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa ông Nguyễn Đình Tuấn với ông Đặng Quốc Dũng đối với nền nhà số 54, lô A thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 35 (Nay là thửa 289), diện tích 90m², tại thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung với giá 260.000.000đ và được UBND thị trấn Lai Vung chứng thực. Đến ngày 19/9/2016 Công ty Tuấn Nguyễn và ông Dũng thỏa thuận nâng giá đất từ 260.000.000đ lên 350.000.000đ.

Ngày 04/5/2016 ông Dũng đã trả cho Công ty Tuấn Nguyễn số tiền 130.000.000đ; ngày 19/9/2016 ông Dũng tiếp tục trả thêm 90.000.000đ; ngày 20/9/2016 ông Dũng trả thêm 30.000.000đ (Các lần trả đều có làm biên nhận), tổng cộng ông Dũng đã trả cho Công ty Tuấn Nguyễn là 250.000.000đ.

Việc ông Dũng đã trả tiền cho Công ty Tuấn Nguyễn và Công ty Tuấn Nguyễn đã giao đất cho ông Dũng quản lý, sử dụng. Đồng thời, ông Dũng đã xây dựng nhà ở cấp 4 kiên cố trên đất từ năm 2016 cho đến nay, phía Công ty Tuấn Nguyễn cũng không có ý kiến, tranh chấp. Cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dũng và ông Tuấn (Công ty Tuấn Nguyễn) là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, việc ông Dũng yêu cầu Công ty Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 đối với thửa 289 tờ bản đồ số 35 là có căn cứ.

[2] Xét việc Công ty Tuấn Nguyễn và ông Tuấn kháng cáo cho rằng chỉ nhận của ông Dũng số tiền là 130.000.000đ. Lý do, vào ngày 11/12/2020 hai bên đã làm Tờ thỏa thuận trong đó ông Dũng đã thừa nhận chỉ trả cho ông Tuấn 130.000.000đ, còn thiếu lại 130.000.000đ, đối với biên nhận ngày 19/9/2016 nhận 90.000.000đ và biên nhận 30.000.000đ là biên nhận không. Tuy nhiên, ông Dũng

không thừa nhận mà cho rằng việc ông Dũng ký vào “Tờ thỏa thuận” Tờ thỏa thuận ngày 11/12/2020 là do ông bị ông Tuấn và ông Kiệt ép buộc, nên sau khi ký tên ông đã đến Công an thị trấn Lai Vung để trình báo. Đồng thời, tại Công văn số 07/CV-CATT ngày 14/01/2022 Công an thị trấn Lai Vung đã xác định ngày 11/12/2020 ông Dũng có đến Công an thị trấn Lai Vung trình báo là bị ông Kiệt và ông Tuấn đe dọa, khống chế, ép buộc ông Dũng ký vào tờ thỏa thuận ngày 11/12/2020. Đối với “Tờ thỏa thuận” ngày 11/12/2020 do ông Tuấn cung cấp cho Tòa án và “Tờ thỏa thuận” (Bản phô tô có xác nhận của Công an thị trấn Lai Vung) do ông Dũng cung cấp cho Tòa án cũng không giống nhau về nội dung, cụ thể:

+ Đối với “Tờ thỏa thuận” ngày 11/12/2020 do ông Tuấn cung cấp cho Tòa án có nội dung:

“ông Tuấn cam kết trong vòng 100 ngày sẽ ký chuyển nhượng cho ông Dũng”...

“Thị trấn Lai Vung ngày 11/12/2020”...

“ Phụ chú: Ông Dũng cam kết rút đơn tại Tòa”*

“3/ Người chứng kiến xác nhận thỏa thuận giữa ông Tuấn và ông Dũng”
(Ký tên Lê Phước Khen, Phạm Văn Hiền).

Đối với “Tờ thỏa thuận” do ông Dũng cung cấp cho Tòa án có nội dung:

“ông Tuấn cam kết trong vòng 10 ngày sẽ ký chuyển nhượng cho ông Dũng”...

Và không có nội dung:

“Thị trấn Lai Vung ngày 11/12/2020”...

“ Phụ chú: Ông Dũng cam kết rút đơn tại Tòa”*

“3/ Người chứng kiến xác nhận thỏa thuận giữa ông Tuấn và ông Dũng”
(Ký tên Lê Phước Khen, Phạm Văn Hiền).

Từ đó, cho thấy ông Tuấn đã viết thêm các nội dung nêu trên vào Tờ thỏa thuận.

+ Đối với người làm chứng là ông Phan Văn Hiền trình bày là ông Tuấn có nhờ ông Hiền ký tên vào tờ giấy làm chứng nhưng không biết tờ giấy gì và nội

dung gì, giữa ông Tuấn với ông Dũng có tranh chấp gì thì ông Hiền cũng không biết.

+ Đối với ông Khen Tòa cấp sơ thẩm cũng đã triệu tập nhiều lần theo địa chỉ mà bên Bị đơn cung cấp để làm rõ nhưng không được.

Mặt khác, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty Tuấn Nguyễn và ông Tuấn cũng thừa nhận sau khi ông Dũng và ông Tuấn ký tên xong mới đưa cho người làm thuê cho ông Tuấn là ông Khen và ông Hiền ký tên vào “Tờ thỏa thuận” ngày 11/12/2020 với tư cách là người làm chứng chứ hai người này không trực tiếp chứng kiến và biết nội dung vụ việc. Vì vậy, ông Dũng cho rằng ông bị ép buộc ký vào “Tờ thỏa thuận” ngày 11/12/2020 là có căn cứ.

[3] Xét việc Công ty Tuấn Nguyễn và ông Tuấn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Dũng đồng ý trả cho Công ty TNHH MTV phát triển đô thị Tuấn Nguyễn số tiền 100.000.000đ là không phù hợp với giá đất tại thời điểm hiện nay và theo Chứng thư thẩm định giá số 0738/22/CTTĐ-VAAE-HCM, ngày 09/8/2022 thì giá đất là 19.410.000đ/m² là không phù hợp. Bởi vì, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa ông Nguyễn Đình Tuấn với ông Đặng Quốc Dũng thì tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng có thỏa thuận phương thức thanh toán bằng tiền mặt 130.000.000đ ngay khi ký xong hợp đồng, còn lại 130.000.000đ thanh toán sau khi bên B nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Dũng chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do lỗi của Công ty Tuấn Nguyễn và ông Tuấn. Vì vậy, ông Dũng chỉ phải trả số tiền chuyển nhượng còn lại 100.000.000đ mà không phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Tuấn Nguyễn và ông Tuấn. Mặt khác, theo Biên bản định giá ngày 24/3/2021 của Hội đồng định giá thì đất tranh chấp có giá là 2.800.000đ/m². Còn Chứng thư thẩm định giá nêu trên là do Công ty Tuấn Nguyễn tự đi thuê thẩm định giá mà không được ông Dũng đồng ý là không phù hợp.

[4] Tại Tòa án cấp phúc thẩm Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung cung cấp cho Tòa án Biên bản về việc giao, nhận tài sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/2023 thể hiện Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung đã giao trả cho Công ty Tuấn Nguyễn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 289, tờ bản đồ số 35 tranh chấp nêu trên. Tuy nhiên, người đại diện Công ty Tuấn Nguyễn và ông Tuấn cho rằng Công ty Tuấn Nguyễn đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp để vay tiền ngân hàng. Hội đồng xét xử đã

ngừng phiên tòa và yêu cầu ông Tuấn và Công ty Tuấn Nguyễn cung cấp chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình nhưng cũng không cung cấp được.

Ngoài ra, ông Tuấn và Công ty Tuấn Nguyễn cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp luật nên không được chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Dũng là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo Công ty Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Công ty Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Quốc Dũng.

4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa ông Đặng Quốc Dũng với ông Nguyễn Đình Tuấn.

5. Buộc ông Nguyễn Đình Tuấn và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn liên đới thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 182 (Nay là thửa 289) tờ bản đồ số 35, diện tích 90m², tại Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cho ông Đặng Quốc Dũng.

6. Ông Đặng Quốc Dũng được tiếp tục sử dụng diện tích 90m² thuộc thửa đất 289 tờ bản đồ số 35, tại Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M1.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông Nguyễn Đình Tuấn và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 289 tờ bản đồ số 35, tại Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Dũng theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số 25/SĐ ĐĐ/CNVP.ĐKĐĐ 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung ngày 24/3/2021).

7. Ông Đặng Quốc Dũng phải trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn và ông Nguyễn Đình Tuấn số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Đình Tuấn phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0015825 ngày 13/4/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Lai Vung.

+ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0015826 ngày 13/4/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Lai Vung.

+ Ông Nguyễn Đình Tuấn và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn phải liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Đặng Quốc Dũng được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0010586, ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung.

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Đình Tuấn và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị Tuấn Nguyễn liên đới chịu 2.832.000đ để trả lại cho ông Đặng Quốc Dũng do ông Dũng đã tạm ứng trước.

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, người phải thi hành án 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Lai Vung;
- CCTHADS huyện Lai Vung;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt