

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2019/DS-PT

Ngày: 25-3-2019

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 Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Vững

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Bình Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 242/2018/TLPT- DS ngày 26 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2019/QĐPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Tân L, xã Phong H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn N;

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Văn B, sinh năm 1948 - Chức vụ Giám đốc. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Tân L, xã Phong H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn N có Luật sư Phan Duy V, Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Lê Thị B, sinh năm 1927.

3.2. Nguyễn Thị H, sinh năm 1959.

3.3. Nguyễn Thị C, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: ấp Tân L, xã Phong H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* cho bà Lê Thị B, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị C là bà Nguyễn Thị Ngọc Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2014, ngày 13/11/2014 và ngày 29/4/2016). (Có mặt)

3.4. Lê Văn T, sinh năm 1974. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Hòa B, xã Tân H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Nguyễn Quang N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp 4, huyện Bình C, Thành phố H.

- *Người đại diện theo ủy quyền* cho ông Nguyễn Quang N là anh Nguyễn Thanh L, sinh năm 1994, địa chỉ: ấp Tân A, xã Tân H, huyện L, tỉnh V (theo văn bản ủy quyền ngày 25/02/2019). (Có mặt)

3.6. Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh S, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Ngân hàng TMCP S. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phường 8, Quận 3, Thành phố H.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Huỳnh Ngọc N - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch S, Chi nhánh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Những người làm chứng:*

4.1. Ông Phạm Thành Đ, sinh năm 1967. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân Q, xã Phong H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4.2. Ông Thái Thanh Đ, sinh năm 1957. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân A, xã Phong H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4.3. Ông Trần Anh P, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân P, xã Phong H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân T, xã Tân B, huyện B, tỉnh V.

4.5. Bà Lê Thị L, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân L, xã Phong H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4.6. Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1946. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân L, xã Phong H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B, bà H, bà C trình bày: Vào khoảng năm 2004 cha của bà Đ là ông Nguyễn Văn H và bà có thỏa thuận với Công ty trách nhiệm hữu hạn N (gọi tắt là Công ty N) là gia đình bà chuyển nhượng cho Công ty diện tích $4.638m^2$ với giá 561.560.000đ, đất do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận miệng bên gia đình bà chuyển nhượng cho Công ty với giá 561.560.000đ, Công ty phải cấp lại cho gia đình bà 02 nền nhà tái định cư, mỗi nền ngang 4m dài 15,5m thuộc thửa 96 và thửa 97 tờ bản đồ số 7 do Công ty N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía gia đình bà chịu tiền lệ phí trước bạ sang tên. Giấy tờ chứng minh là biên bản thỏa thuận ngày 15/8/2005 và ngày 20/5/2005 tại UBND xã Phong H, phía Công ty N đồng ý cấp 02 nền tái định cư theo yêu cầu của gia đình bà, nhưng đến nay Công ty không thực hiện đúng theo thỏa thuận. Việc thỏa thuận giá, giao nhận tiền và cấp nền là giữa gia đình bà và ông B đại diện Công ty. Còn người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Quang N vì ông N lúc này còn là thành viên của Công ty TNHH N. Nhưng khi thỏa thuận xong gia đình bà có đến yêu cầu Công ty giao nền như đã thỏa thuận nhưng Công ty không đồng ý và yêu cầu gia đình bà phải trả tiền hai nền đã thỏa thuận mới chịu sang tên nên gia đình bà không đồng ý.

Nay bà cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty N mà người đại diện theo pháp luật là ông Trần Văn B phải sang tên chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C sử dụng gồm 02 thửa đất số 96, 97 lô D, diện tích mỗi thửa là $62m^2$ thuộc tờ bản đồ số 7 tại khu đô thị chợ Ngã B, xã Phong H, do Công ty N đứng tên quyền sử dụng đất. Bà, bà B, bà H, bà C không đồng ý nhận 02 nền tại lô N và trả tiền 80% như đề nghị của ông B.

- Bị đơn Công ty TNHH N do ông Trần Văn B là người đại diện theo pháp luật trình bày: Vào khoảng cuối năm 2004 Công ty N có xin chủ trương thành lập Khu đô thị mới xã Phong H được cơ quan chức năng cấp phép. Công ty thỏa thuận

với gia đình ông H, bà Đ chuyển nhượng cho Công ty diện tích đất 4.638m² với giá 561.560.000đ, đất là do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận bên gia đình ông H bán đất cho Công ty với giá 561.560.000đ và Công ty sẽ hỗ trợ cho gia đình ông H 02 nền nhà tái định cư, tại phần đất của ông H, gia đình ông H phải trả 80% giá trị nền nhà, Công ty chỉ hỗ trợ 20% giá trị nền nhà cho gia đình ông H.

Theo biên bản ngày 15/8/2005 của UBND xã Phong H, phía Công ty N đồng ý cấp 02 nền nhà tái định cư theo yêu cầu của gia đình ông H, phía gia đình ông H phải chịu tiền lệ phí trước bạ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty phải đồng ý theo yêu cầu của phía gia đình ông H vì nếu không đồng ý thì phía gia đình ông H không chịu chuyển nhượng đất, tại thời điểm này công trình đang thi công, phần đất của ông H lại nằm ở đoạn giữa nếu không mua thì không thể thi công được. Do đó Công ty mới chấp nhận yêu cầu bên phía gia đình ông H, bà Đ.

Công ty N xin chủ trương thành lập Khu đô thị mới xã Phong H được cơ quan chức năng cấp phép, thỏa thuận mua đất của 24 hộ dân, Công ty chỉ cấp nền nhà tái định cư cho 02 hộ dân do phần đất quy hoạch của 02 hộ dân này có nhà, ảnh hưởng đến sinh hoạt nên Công ty mới cấp nền nhà để tái định cư cho hai hộ dân này. Các hộ dân khác bán đất chỉ với giá từ 40.000đ đến 55.000đ/lm², phía gia đình ông H đã thỏa thuận chấp nhận bán cho Công ty 60.000đ/lm² đã nhận tiền cọc nhưng sau đó phía gia đình ông H làm khó Công ty đòi bán với giá 120.000đ/lm², đất ông H nằm ở giữa nên buộc Công ty phải chấp nhận yêu cầu của ông H.

Nay bà Đ, bà B, bà H, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty N sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đ, bà B, bà H, bà C thửa đất số 96, 97 lô D diện tích mỗi thửa là 62m² thuộc tờ bản đồ số 7 tại khu đô thị chợ Ngã B, xã Phong H, do Công ty TNHH N đứng tên quyền sử dụng đất, phía Công ty không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, Công ty chỉ đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà Đ 02 nền tái định cư tại lô N, nền số 01, nền số 02, phía Công ty chỉ hỗ trợ 20% giá trị nền nhà tại hai lô đất trên, còn hai nền tại thửa 96, 97, tờ bản đồ số 7 đúng là hai nền mà trước đây Công ty đã thỏa thuận với gia đình bà Đ, nhưng hiện nay hai nền đất tại thửa đất 96, 97 lô đất D Công ty đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch S. Còn Ngân hàng phát triển nhà Đ, chi nhánh tại TP.S (nay là Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh S) Công ty đã không còn vay vốn tại Ngân hàng này.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đ, Chi nhánh S trình bày: Thửa 96, 97 lô D đứng tên Công ty TNHH N, hiện không có thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh S.

+ Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đồng Tháp, Phòng giao dịch S, Người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Ngọc N trình bày: Hiện hai thửa đất số 96, 97 lô D, tờ bản đồ số 7 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S. Tính đến nay Công ty N chưa vi phạm nghĩa vụ gì đối với Ngân hàng. Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Đ giao hai thửa đất số 96, 97 cho bà thì Ngân hàng cũng không yêu

cầu gì đối với Công ty N cũng như bà Đ. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp Ngân hàng sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác.

+ Ông Lê Văn T trình bày: Vào tháng 9/2012 ông có nhận chuyển nhượng của Công ty N 02 nền nhà số 4 và 5 tại lô D, giá nhận chuyển nhượng là 550.000.000đ, đến nay đã trả được 460.000.000đ, chỉ mới là hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông nhận chuyển nhượng phần đất này chỉ trên bản đồ quy hoạch, đến nay ông cũng không biết 02 nền này nằm ở vị trí nào tại khu đô thị chợ Ngã B Phong H, diện tích phần đất chuyển nhượng mỗi lô bao nhiêu m², ngang và dài bao nhiêu ông cũng không nhớ. Ông không khởi kiện gì trong vụ án này với Công ty TNHH N, ông với Công ty tự thỏa thuận giải quyết.

+ Ông Nguyễn Quang N, đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng theo quy định nhưng ông vẫn cố tình vắng mặt lần thứ hai không có lý do và cũng không có văn bản gì đối với nguyên đơn, bị đơn.

- Những người làm chứng trình bày:

+ Ông Phạm Thành Đ khai: Ông không có quan hệ họ hàng gì với bà Đ và ông B. Năm 2005 ông giữ chức vụ là Cán bộ văn hóa xã hội tại UBND xã Phong H, ông có tham gia hòa giải vào ngày 15/8/2005 về việc chủ đầu tư Chợ Ngã B Phong H cấp nền cho những hộ tái định cư. Nội dung của buổi hòa giải là ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ thỏa thuận giá chuyển nhượng là 120.000đ/lm², diện tích theo đo đạc thực tế, phía ông B hỗ trợ 02 nền nhà và 5.000.000 đồng cho gia đình bà Đ. Ông B giao 02 nền nhà cho gia đình bà Đ và bên gia đình bà Đ không phải trả tiền thêm hai nền nhà này, gia đình bà Đ chỉ phải chịu thuế và lệ phí trước bạ sang tên 02 nền nhà này. Ông cam kết lời khai của ông là hoàn toàn đúng sự thật

+ Ông Thái Thanh Đ khai: Vào năm 2005 ông giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã Phong H. Ông có tham gia hòa giải ngày 20/5/2005 và ngày 15/8/2005 giữa ông B và gia đình bà Đ. Nội dung là phía gia đình ông H, bà Đ chuyển nhượng đất cho Chủ đầu tư xây dựng chợ đô thị Phong H (đại diện chủ đầu tư là ông Trần Văn B), hai bên thống nhất thỏa thuận giá đất chuyển nhượng là 120.000đ/lm², diện tích theo đo đạc thực tế. Phía ông B hỗ trợ 02 nền nhà và 5.000.000 đồng cho gia đình bà Đ. Các lần hòa giải này ông đều có tham gia cùng các thành viên khác của xã, cán bộ ghi biên bản đã phản ánh cụ thể trong các biên bản này. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các biên bản hòa giải trên để giải quyết.

+ Ông Trần Anh P khai: Ông có bà con với ông B, còn bà Đ thì không. Vào năm 2005 ông công tác tại UBND xã Phong H. Ông có tham gia buổi hòa giải ngày 20/5/2005 với vai trò là cán bộ ghi biên bản. Nội dung ông Trần Văn B và bà Đ thỏa thuận giá chuyển nhượng là 120.000đ/lm², diện tích đất theo đo đạc thực tế, phía ông B hỗ trợ 02 nền nhà, gia đình bà Đ không phải trả tiền gì thêm, 02 nền nhà thuộc phần đất của bà Đ và ông H. Lúc đầu bà Đ yêu cầu hỗ trợ 03 nền nhưng sau đó thỏa thuận bà Đ thống nhất hai nền. Ông cam kết lời khai là đúng sự thật

+ Bà Nguyễn Thị H khai: Bà có bà con với bà Đ, còn ông B thì không. Trước đây vào năm 2005 bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty N với giá là

80.000đ/lm² và phía Công ty cấp lại cho bà 01 nền nhà tại vị trí nhà đã bán. Việc cấp nền nhà cho bà thì bà không phải trả tiền gì thêm cho Công ty. Đến nay bà đã nhận đất và đã được đứng tên quyền sử dụng đất. Bà cam kết lời khai là đúng sự thật.

+ Bà Lê Thị L khai: Bà không có quan hệ họ hàng gì với bà Đ và ông B. Trước đây bà L có bán đất cho ông B để xây dựng Chợ Ngã B Phong H diện tích bán là 1.600m² với giá 40.000đ/1m². Khi bán hai bên có thỏa thuận ông B cấp lại cho gia đình bà một nền nhà ngang 4,5m, dài khoảng 15m. Cũng thời điểm này gia đình bà Đ, ông H cũng có bán cho ông B đất và ông B có hứa cho gia đình bà Đ 02 nền nhà. Nhưng phía ông B vẫn chưa thực hiện. Nên hai bên xảy ra mâu thuẫn thì bà có biết bởi vì hai nền tranh chấp liền kề với nền nhà của bà.

+ Ông Nguyễn Ngọc T khai: Ông có quan hệ họ hàng với chị Đ còn ông B thì người cùng địa phương. Vào năm 2005 ông có bán diện tích 1.500m² cho ông Trần Văn B để xây dựng Chợ Ngã B Phong H với diện tích 80.000đ/lm². Khi chuyển nhượng hai bên có kèm điều kiện là ông B còn cho lại ông một nền nhà nằm ở vị trí phần đất đã bán cho ông B. Nền có diện tích ngang 4,5m dài 15,5m. Đến nay ông đã được đứng tên quyền sử dụng đất. Việc ông B cho ông T một nền nhà không có thu tiền nhưng sau đó ông B có đến yêu cầu ông hỗ trợ 9.000.000đ để ông B làm giấy đất cho ông và tiếp tiền san lấp mặt bằng. Cũng vào thời điểm này gia đình ông H, bà Đ cũng có bán đất cho Công ty N, diện tích gấp ba lần đất của ông đã bán. Ngoài ra ông cũng được biết Công ty N có cho gia đình ông H, bà Đ 02 nền nhà trên phần đất đã bán. Ông cam đoan lời khai là đúng sự thật.

Tại bản án sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án huyện L tuyên xử.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu Công ty TNHH N phải sang tên chuyển quyền sử dụng đất, giao lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C 02 nền nhà tại 02 thửa đất số 96, 97 lô D, diện tích mỗi nền là 62m² thuộc tờ bản đồ số 7 tại khu đô thị chợ Ngã B, xã Phong H. Quyền sử dụng đất do Công ty TNHH N đứng tên.

- Buộc Công ty TNHH N phải sang tên chuyển quyền sử dụng đất, giao lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C 02 nền nhà tại 02 thửa đất số 96, 97 lô D, diện tích mỗi nền là 62m² thuộc tờ bản đồ số 7 tại khu đô thị chợ Ngã B, xã Phong H đứng tên Công ty TNHH N.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn B có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đ 02 nền nhà tại 02 thửa đất số 96, 97 lô D, diện tích mỗi nền là 62m² thuộc tờ bản đồ số 7 đứng tên Công ty trách nhiệm hữu hạn N, đất tại khu đô thị chợ Ngã B, xã Phong H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp lập ngày 19/5/2015 và biên bản định giá ngày 19/5/2015 của Hội đồng định giá huyện L cùng bản đồ trích đo tranh chấp số 47/TĐBĐ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện L) đo vẽ ngày 19/5/2015 kèm theo bản án này. Tiền lệ phí trước bạ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Công ty TNHH N phải chịu 13.640.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ được nhận lại 6.820.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp vào ngày 28/7/2014 theo biên lai thu số 025803 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

- Lệ phí đo đạc, định giá: Công ty TNHH N phải chịu tiền chi phí đo đạc, định giá là 2.408.000đ. Do tiền chi phí, đo đạc định giá bà Đ đã tạm nộp và đã chi xong, nên Công ty TNHH N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đ 2.408.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Ngày 29/10/2018 Công ty TNHH N có đơn kháng cáo không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm, Công ty TNHH N yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ bản án số 43/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do sau:

Đây là vụ án kinh doanh thương mại chứ không phải vụ án dân sự, án sơ thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp dân sự là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đưa ông Nguyễn Quang N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng ông N đang định cư ở nước ngoài là không đúng thẩm quyền.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn N do ông Trần Văn B là người đại diện theo pháp luật, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vào khoảng năm 2004 cha của bà Đ là ông Nguyễn Văn H và bà có thỏa thuận với Công ty trách nhiệm hữu hạn N (gọi tắt là Công ty N) là gia đình bà chuyển nhượng cho Công ty diện tích 4.638m^2 với giá 561.560.000đ, đất do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận miệng bên gia đình bà chuyển nhượng cho Công ty với giá 561.560.000đ, Công ty phải cấp lại cho gia đình bà 02 nền nhà tái định cư, mỗi nền ngang 4m dài 15,5m thuộc thửa 96 và thửa 97 tờ bản đồ số 7 do Công ty N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía gia đình bà chịu tiền lệ phí trước bạ sang tên. Giấy tờ chứng minh là biên bản thỏa thuận ngày 20/5/2005 và ngày 15/8/2005 tại UBND xã Phong H, phía Công ty N đồng ý hỗ trợ 02 nền nhà tái định cư theo yêu cầu của gia đình bà, nhưng đến nay Công ty không thực hiện đúng theo thỏa thuận. Nay bà Đ, bà B, bà H, bà C yêu cầu giải quyết buộc Công ty N sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đ, bà B, bà H, bà C thửa đất số 96, 97 lô D diện tích mỗi thửa là 62m^2 thuộc tờ bản đồ số 7 tại khu đô thị chợ Ngã B, xã Phong H, do Công ty N đứng tên quyền sử dụng đất.

Phía Công ty không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, Công ty chỉ đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà Đ 02 nền nhà tái định cư tại lô N, nền số 01, nền số 02, phía Công ty chỉ hỗ trợ 20% giá trị nền nhà tại hai lô đất nói trên, còn lại 80% phía gia đình bà Đ phải chịu.

[2] Sau khi án sơ thẩm xử Công ty N có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm xử, Công ty yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty N Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào khoảng năm 2004 gia đình bà Đ có thỏa thuận với Công ty N chuyển nhượng diện tích đất 4.638m^2 với giá là 561.560.000đ ($120.000\text{đ}/\text{m}^2$), Công ty N phải hỗ trợ cho bà hai nền nhà tại thửa 96, 97 lô D, bà sẽ chịu phí trước bạ sang tên. Công ty N cũng thừa nhận là có sang nhượng diện tích đất 4.638m^2 của gia đình bà Đ với giá là $120.000\text{đ}/\text{m}^2$ và sẽ hỗ trợ hai nền nhà tái định cư tại thửa 96, 97, tờ bản đồ số 7 lô D, nhưng hiện nay thửa 96, 97 lô D Công ty đã bán cho anh T, nên Công ty đồng ý hỗ trợ cho bà Đ hai nền nhà tại nền số 01, nền số 02, lô N, bà Đ phải chịu tiền chi phí trước bạ sang tên và bà Đ phải trả 80% tiền giá trị nền, Công ty chỉ hỗ trợ 20%.

[3] Căn cứ biên bản hòa giải ngày 20/5/2005 và ngày 15/8/2005 tại UBND xã Phong H phía Công ty N do ông B đại diện thỏa thuận đồng ý với yêu cầu của bà Đ là sẽ hỗ trợ cho gia đình bà Đ hai nền nhà tái định cư tại thửa 96, 97, tờ bản đồ số 7, lô D, gia đình bà Đ phải chịu tiền chi phí trước bạ sang tên, ngoài ra, trong biên bản hòa giải không có nói gì đến việc Công ty chỉ hỗ trợ 20% cho gia đình bà Đ, phần còn lại 80% gia đình bà Đ phải chịu như ông B đã trình bày.

Qua các lời khai của những người làm chứng như ông Phạm Thành Đ, Thái Thanh Đ, Trần Anh P là những người trực tiếp tiến hành hòa giải đều khai giữa

Công ty N và bà Đ thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 120.000đ/m², Công ty N sẽ hỗ trợ hai nền nhà tái định cư tại thửa 96, 97 lô D và 5.000.000 đồng cho gia đình bà Đ, gia đình bà Đ phải chịu chi phí trước bạ sang tên và lời khai của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Ngọc T là những người chuyển nhượng đất cho Công ty N cũng đều khai Công ty N sẽ hỗ trợ cho mỗi người một nền nhà và phải chịu phí trước bạ sang tên, không có việc những người này phải trả tiền nền nhà lại cho Công ty.

Tại phiên tòa ông T cũng không có ý kiến gì trong vụ án này với Công ty N, ông với Công ty tự thỏa thuận giải quyết.

Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của bà Đ là có căn cứ, xét kháng cáo của Công ty N do ông B đại diện là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên Công ty N phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, đối với quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[4] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do sau:

- Đây là vụ án kinh doanh thương mại chứ không phải vụ án dân sự, án sơ thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp dân sự là không đúng;

- Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đưa ông Nguyễn Quang N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng ông N đang định cư ở nước ngoài là không đúng thẩm quyền. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Bởi vì, án sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Về thẩm quyền: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Bởi vì, tại phiên tòa ngày 26/4/2016 ông B là người đại diện theo pháp luật cho Công ty N thừa nhận ông là người chỉ đạo ông N trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với các hộ dân, lúc đó ông N là thành viên của Công ty, sau đó ông N cũng đã chuyển toàn bộ Cổ phần của ông cho Công ty N do ông B làm giám đốc, nên ông N không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và hỗ trợ hai nền nhà tái định cư tại thửa 96, 97 lô D giữa Công ty N do ông B là giám đốc với gia đình bà Đ tại thời điểm ký kết thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc ai, nên việc thỏa thuận trên Công ty N phải thực hiện theo cam kết là đúng quy định pháp luật.

[5] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty N do ông B đại diện, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị 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; Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn N do ông Trần Văn B đại diện.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 43/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải sang tên chuyển quyền sử dụng đất, giao lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C 02 nền nhà tại 02 thửa đất số 96, 97 lô D, diện tích mỗi nền là 62m² thuộc tờ bản đồ số 7 tại khu đô thị chợ Ngã B xã Phong H. Quyền sử dụng đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn N đứng tên.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn N do ông B đại diện phải sang tên chuyển quyền sử dụng đất, giao lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C 02 nền nhà tại 02 thửa đất số 96, 97 lô D, diện tích mỗi nền là 62m² thuộc tờ bản đồ số 7 tại khu đô thị chợ Ngã B xã Phong H, quyền sử dụng đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn N đứng tên .

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C và Công ty Trách nhiệm hữu hạn N do ông B đại diện có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C 02 nền nhà tại 02 thửa đất số 96, 97 lô D, diện tích mỗi nền là 62m² thuộc tờ bản đồ số 7, do Công ty trách nhiệm hữu hạn N đứng tên, đất tại khu đô thị chợ Ngã B, xã Phong H, huyện Lai V [có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 19/5/2015; bản đồ trích đo số 47/TĐBĐ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) đo vẽ ngày 19/5/2015]. Tiền lệ phí trước bạ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi quyền sử dụng đất đối với diện tích 62m² thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 7, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00041 và diện tích 62m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 7, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00040, cấp vào ngày 17/4/2006 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn N đứng tên quyền sử dụng đất do ông B là người đại diện để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C theo bản án đã tuyên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải chịu 13.640.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ được nhận lại 6.820.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp vào ngày 28/7/2014 theo biên lai thu số 025803 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

- Lệ phí đo đạc, định giá: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải chịu tiền chi phí đo đạc, định giá là 2.408.000đ. Do tiền chi phí, đo đạc định giá bà Đ đã tạm nộp và đã chi xong, nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đ 2.408.000 đồng.

5. Án phí phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0002488 ngày 01/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L (Công ty Trách nhiệm hữu hạn N đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- TAND huyện L;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội