TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 419/2024/DS-PT
Ngày: 07/8/2024
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 Huỳnh Thanh Mỹ;

Các Thẩm phán: - Ông Đinh Chí Tâm;

- Ông Lê Khắc Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Thanh – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 7 và ngày 07 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2024/TLPT-DS, ngày 05 tháng 03 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 396/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Trần Thanh H, sinh năm 1982;

1.2. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn P;

Địa chỉ trụ sở: Số A, H, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số A đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàug Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh Thị Bé M, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số A, H, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn P là bị đơn trong vụ án.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh.

(anh H, chị V, anh D có mặt tại phiên tòa, bà M vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị V trình bày:*

Ngày 04/8/2020, anh H, chị V có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH MTV P do bà Huỳnh Thị Bé M là người đại diện theo pháp luật, nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn P (gọi tắt là Công ty P) do anh Nguyễn Xuân D là người đại diện theo pháp luật. Diện tích đất mà hai bên thỏa thuận là đất nền nhà trong dự án khu dân cư và chợ P1, chiều ngang là 04m, chiều dài là 17m, tổng diện tích 68m^2 thuộc lô D, thửa số 143, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, có lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay. Sau khi lập hợp đồng, hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, phía Công ty P do bà Huỳnh Thị Bé M là Giám đốc sẽ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cho anh H và chị V đúng quy định pháp luật. Anh H và chị V đã nhận đất sử dụng và xây dựng căn nhà cấp 4 để sinh sống từ năm 2020 cho đến nay. Anh H và chị V đã nhiều lần liên hệ với bà Huỳnh Thị Bé M để yêu cầu làm thủ tục sang tên đất, bà Huỳnh Thị Bé M có viết cam kết cho anh H và chị V hứa hẹn sẽ thực hiện thủ tục sang tên đất nhưng đến nay chưa thực hiện.

Đối với giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên thỏa thuận là 300.000.000đồng, vợ chồng anh H đã trả trước 100.000.000đồng, số tiền còn lại là 200.000.000đồng sẽ được thanh toán khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh H, chị V thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cũng như Sơ đồ đo đạc ngày 24/3/2023. Đối với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì anh H, chị V thống nhất với Chứng thư thẩm định giá xác lập ngày 14/6/2023.

Nay anh Trần Thanh H và chị Nguyễn Thị V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết: Buộc Công ty TNHH MTV P do bà Huỳnh Thị Bé M là người đại diện theo pháp luật (nay là Công ty TNHH P do anh Nguyễn Xuân D là người đại diện theo pháp luật) phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H và chị V với diện tích 68m^2 (chiều ngang 04m, chiều dài 17m), loại đất ở nông thôn, thuộc lô D, thửa số 143, tờ bản

đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4 theo sơ đồ đo đạc ngày 24/3/2023 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ xác lập.

Anh H, chị V tự nguyện trả số tiền 200.000.000đồng còn lại cho Công ty P.

**** Bị đơn anh Nguyễn Xuân D đại diện cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P trình bày như sau:***

Trước đây, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P do bà Huỳnh Thị Bé M là người đại diện theo pháp luật, sau đó bà M chuyển nhượng Công ty lại cho anh, hiện tại anh là người đại diện theo pháp luật của Công ty và Công ty cũng đã đổi tên thành Công ty trách nhiệm hữu hạn phát triển chợ P. Trong quá trình chuyển nhượng Công ty thì bà M cam kết với anh là không còn công nợ cũng như các nghĩa vụ tài chính gì khác. Anh thống nhất việc trước đây bà M với danh nghĩa là Công ty có ký hợp đồng mua bán với anh Trần Thanh H và chị Nguyễn Thị V để chuyển nhượng 01 nền nhà nền nhà chiều ngang 04m, chiều dài 17m, diện tích 68m^2, lô D, thửa số 143, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Theo nội dung khởi kiện yêu cầu Công ty P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Trần Thanh H và Nguyễn Thị V tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thì anh D không đồng ý với các lý do cụ thể sau đây:

1. Công ty P không nhận tiền từ ông H, bằng chứng là trong năm 2020 Công ty P không phát sinh doanh thu và không ghi nhận dòng tiền vào Công ty.

2. Ngày 07/11/2023 Công ty đã họp hội đồng thành viên và bà Huỳnh Thị Bé M đã nhận trách nhiệm cá nhân của bà.

3. Ông Trần Thanh H tự ý xây dựng nhà trên thửa đất số 143, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp khi chưa có giấy phép xây dựng, khi đất chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế chuyển đổi mục đích đất đối với nhà nước.

Vậy với những lập luận như trên Công ty P yêu cầu: Buộc vô hiệu hợp đồng mua bán ký ngày 04/8/2020 giữa ông Trần Thanh H và Công ty P. Đồng thời buộc anh H tháo dỡ, di dời nhà ở sai quy định trên phần đất Công ty đang quản lý.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bé M trình bày như sau:***

Công ty TNHH Một thành viêP được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 14/08/2014, đến ngày 02/02/2021 Công ty đổi tên thành Công ty TNHH P (giữ nguyên mã số thuế), người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Xuân D.

Trước đó vào ngày 04/8/2020, bà đại diện cho Công ty ký hợp đồng mua bán nền nhà có chiều ngang 04m, chiều dài 17m, diện tích 68m^2, thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá là 300.000.000 đồng, bà đã nhận trước 100.000.000 đồng và đã bàn giao nền nhà cho vợ chồng anh H. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng vợ chồng anh H sẽ tất toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Trong khoảng thời gian này, bà không hiểu rõ về doanh nghiệp, cứ nghĩ Công ty TNHH Một thành viêP cũng là tài sản của bà, nên việc thu chi và quản lý doanh nghiệp với việc làm cá nhân có sự chồng chéo, sai phạm mà bà không ý thức được.

Do không nhận thức rõ về việc tách biệt hợp đồng cá nhân và hợp đồng Công ty (Bởi thời điểm đó Công ty vẫn đang là Công ty TNHH Một thành viêP) nên bà đã ký hợp đồng với anh H và dùng khoản tiền nhận được từ anh H để chi tiêu cá nhân và gia đình, bà nghĩ rằng sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được phép chuyển nhượng thì bà sẽ hoạch toán vào Công ty, nhưng do việc đóng thuế chuyển đổi mục đích đất gặp nhiều khó khăn, bà không có đủ tài chính để đóng nên vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H.

Nay bà được biết anh H đã tự ý xây dựng nhà ở trên phần đất mà bà đã ký với anh H mà không thông qua ý kiến của bà hay được cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật.

Từ khi Công ty nhận được đơn khởi kiện từ anh H bà cũng không nhớ để báo cáo tình hình hợp đồng của anh H với Công ty. Ngày 07/11/2023, Công ty đã họp hội đồng thành viên, bà đã nhận thức được việc bà đã vi phạm điều lệ Công ty, vi phạm điều 77 luật doanh nghiệp 2020, và bà đã kiểm điểm trước hội đồng thành viên, bà xin chịu mọi trách nhiệm về việc sai phạm của bà trong việc ký hợp đồng với anh H ngày 04/8/2020.

Việc anh H tự ý xây dựng nhà trên thửa đất số 143 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là không phải lỗi của bà nên bà không chịu trách nhiệm về phần tài sản trên đất đó.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Trần Thanh H và chị Nguyễn Thị V; Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/8/2020 giữa anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị V và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn P. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn P phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị V được quyền sử dụng diện tích 68m^2 thuộc thửa số 143 loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc: M1-M2-M3-M4 theo sơ đồ đo đạc ngày 24/3/2023 do Trung tâm K xác lập.

- Anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị V được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mình được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị V về việc tiếp tục trả số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 12 năm 2023, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Ngày 14/12/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với nội dung quyết định của bản án sơ thẩm, không tự thỏa thuận được với bị đơn trong việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu phản tố, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Giữ nguyên kháng nghị số 381/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh.

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn P và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân

huyện Cao Lãnh. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn P đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Huyện Cao Lãnh đúng thời hạn theo quy định tại Điều 278, 279 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bé M, đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Tuyên hợp đồng mua bán ngày 04/8/2020 giữa anh Trần Thanh H và Công ty TNHH MTV P vô hiệu. Buộc bà Huỳnh Thị Bé M chịu trách nhiệm cá nhân đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 04/8/2020 anh H, chị V có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P do bà Huỳnh Thị Bé M làm giám đốc (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn P, người đại diện theo pháp luật là anh Nguyễn Xuân D). Anh H, chị V mua đất nền nhà diện tích 68m^2 lô D thửa 143, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giá 300.000.000đồng, anh H, chị V đã trả trước 100.000.000đồng. Hiện nay Công ty trách nhiệm hữu hạn P xác nhận diện tích thửa 143 tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là của Công ty trách nhiệm hữu hạn P thuộc dự án xây dựng điểm dân cư và chợ P1 đã được phê duyệt nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn P chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, hiện đất vẫn còn mục đích sử dụng là đất giao thông và chưa thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào.

Theo Công văn số 16531/CNVPĐKĐĐHCL-CCTT ngày 24/10/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc cung cấp thông tin thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất để thực hiện dự án đã được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư và chợ P1 theo Quyết định số 687/QĐ-UBND ngày 25/11 /2014, và thửa 143 tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đang tranh chấp là thuộc một phần thửa 73, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng là đất giao thông

thuộc dự án điểm dân cư và chợ P1, huyện C của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P làm chủ đầu tư đã được ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho phép chuyển mục đích tại Quyết định số 417/QĐ- UBND-NĐ ngày 18/12/2015. Công ty trách nhiệm hữu hạn P có trách nhiệm nộp khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính Phủ; liên hệ với Sở T để ký hợp đồng thuê đất, quản lý khu đất, tổ chức triển khai thực hiện dự án đúng thời gian, thực hiện nghĩa vụ tài chính, kê khai nộp phí, lệ phí theo quy định. Đồng thời khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng báo cáo về Sở T kiểm tra, trình ủy ban nhân dân tỉnh có chủ trương, cho phép chuyển nhượng mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo Điều 194 Luật Đất đai 2013.

Tuy nhiên, tại công văn số 9955/CNVPĐKĐHCL-CCTT ngày 06/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc cung cấp thông tin thì thửa 143, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Như vậy, đến năm 2020 thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 143 nêu trên thì phía Công ty trách nhiệm hữu hạn P vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, không làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chuyển nhượng đất cho anh H, chị V, đồng thời đã tiến hành bàn giao đất cho anh H, chị V xây dựng nhà ở trong khi chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 9 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Cho nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn P cho anh H, chị V là không đúng quy định vi phạm điều cấm của pháp luật, lỗi hoàn toàn thuộc về phía Công ty trách nhiệm hữu hạn PHuyên.

Ngoài ra việc chuyển nhượng với giá 300.000.000đồng mà phía anh H chị V trả trước cho Công ty 100.000.000đồng chưa đảm bảo 2/3 nghĩa vụ hợp đồng theo Điều 129 Bộ luật dân sự. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị V với Công ty trách nhiệm hữu hạn P là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xét lỗi do Công ty trách nhiệm hữu hạn P không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định dẫn đến chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn P có trách nhiệm trả lại cho anh H, chị V số tiền 100.000.000đồng đã trả trước và phải bồi thường cho anh H, chị V giá trị trị còn lại của căn nhà theo chứng thư định giá là 328.140.000đồng.

Việc Công ty trách nhiệm hữu hạn P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị V, nhưng chỉ đồng ý trả lại cho anh H, chị V số tiền 100.000.000đồng và trả phân nửa giá trị căn nhà theo chứng thư định giá là không phù hợp và Công ty trách nhiệm hữu hạn P cho rằng giá trị căn

nhà theo chứng thư định giá là quá cao không hợp lý nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa anh D đại diện Công ty TNHH P thừa nhận bà M có ký hợp đồng với anh H, chị V, có đóng dấu của Công ty TNHH P, thời điểm ký hợp đồng bà M là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH P hợp đồng thể Bên A (bên bán) là Công ty TNHH P do bà M làm giám đốc. Từ đó, anh D cho rằng bà M ký hợp đồng với tư cách cá nhân, không phải tư cách của Công ty TNHH P nên bà M phải chịu trách nhiệm là không có căn cứ. Vì vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị V là chưa đúng quy định pháp luật như phân tích trên. Công ty TNHH P kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng mua bán ngày 04/8/2020 giữa anh Trần Thanh H và Công ty TNHH P là có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh về việc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn P, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/8/2020 giữa anh Trần Văn H1, chị Nguyễn Thị V với Công ty TNHH MTV P, diện tích 68m^2, lô D, thửa 143, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ như vừa phân tích trên.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ để chấp nhận như đã phân tích trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Anh Trần Văn H1 chị Nguyễn Thị V phải liên đới chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0000095 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Công ty TNHH MTV P phải chịu 21.407.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do phải bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0001015 ngày 15/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

[7] Về chi phí tố tụng:

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H1 nên anh Trần Văn H1 phải chịu toàn bộ tố tụng tổng số tiền là 11.708.174đồng (trong đó chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.708.174đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 9.000.000đồng), anh H1 đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo Công ty TNHH P. Chấp nhận kháng nghị số 381/QĐ-VKS-DS ngày 14/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh. Sửa bản án dân sự sơ

thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH P.

2. Chấp nhận kháng nghị số 381/QĐ-VKS-DS ngày 14/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H1, chị Nguyễn Thị V.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/8/2020 giữa anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị V và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn P) là vô hiệu.

Buộc anh Trần Thanh H, chị Nguyễn Thị V phải giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn P) căn nhà gắn liền trên đất diện tích 68m^2 thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc: M1-M2-M3-M4 trở về M1.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 24/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ).

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn P) phải trả cho anh Trần Văn H1, chị Nguyễn Thị V số tiền là 428.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trần Văn H1 chị Nguyễn Thị V phải liên đới chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0000095 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Công ty TNHH P phải chịu 16.407.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0001015 ngày 15/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng: 11.708.174đồng. Anh H1, chị V phải chịu 11.708.174đồng, anh H1 chị V đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- CCTHADS huyện Cao Lãnh;
- Phòng GĐKTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T).

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

Huỳnh Thanh Mỹ