

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 336/2023/DS-PT

Ngày: 21-7-2023

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:

Bà Kiều Kim Xuân

Ông Đinh Chí Tâm

- 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:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2023, 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: 126/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2023/QĐPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn T1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Đinh Thúy D, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023). (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T. Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1974; Chức vụ: Giám đốc công ty. Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bị đơn là bà Võ Thị Băng G, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khóm Mỹ T, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2017). (Có mặt)

2.2. Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà T.

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng H; Chức vụ: Tổng giám đốc. Địa chỉ: Chung cư G, khu phố 7, phường B, quận Bình T, Thành phố H. (Vắng mặt)

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

3.1. Nguyễn Đình T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông Nguyễn Đình T là bà Võ Thị Băng G, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khóm Mỹ T, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2017). (Có mặt)

3.2. Ngân hàng N – chi nhánh huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn M; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

3.3. Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm: 1984. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T, Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà T là bị đơn; ông Nguyễn Đình T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Nguyên đơn Nguyễn Văn T trình bày:***

Ngày 29/10/2013 ông có lập biên bản thỏa thuận về việc ủy thác cho Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà T (gọi tắt là Công ty T) cùng Ngân hàng Đ, chi nhánh S (gọi tắt là Ngân hàng) được quyền thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 130 thửa đất, trong đó có thửa đất số 134, tờ bản đồ số 35. Đến ngày 25/11/2013, Công ty T có thỏa thuận và ký kết hợp đồng số 21/2013/HĐCN với nội dung là Công ty T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông 01 nền nhà có diện tích 90m², thuộc nền số 42, lô B, thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp với giá là 260.000.000đ, ông có ký tên vào hợp đồng. Thừa

đất trên do ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất vào ngày 30/3/2013, đến ngày 05/9/2016 cấp đổi thành thửa 303, tờ bản đồ số 35 do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T (gọi tắt là Công ty T) đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 26/11/2013, ông trả cho Công ty T 140.000.000đ, có phiếu thu; ngày 26/7/2014 ông trả thêm 120.000.000đ cho ông T có làm biên nhận đã nhận đủ tiền và bảo lãnh thay cho Công ty T làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông, nên ngày 23/9/2015 ông T đã lập biên bản giao đất trên thực địa cho ông sử dụng từ đó cho đến nay và ông đã xây dựng hàng rào lưới B40 xung quanh đất và nhiều lần ông yêu cầu ông T và Công ty T lập thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2013 giữa ông với Công ty Th, yêu cầu được sử dụng đất, đồng thời yêu cầu ông T cùng Công ty T liên đới lập thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Người đại diện cho ông Nguyễn Đình T và Công ty T trình bày:

Ông T thừa nhận vào ngày 25/11/2013, ông và Công ty Th có thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất 134 tờ bản đồ số 35 tọa lạc khóm 2 thị trấn L, huyện L với giá 260.000.000đ, đất do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó được cấp đổi thành thửa 303, tờ bản đồ số 35, do Công ty T đứng tên quyền sử dụng đất, thời điểm này do ông T làm đại diện cho Công ty, ông T thừa nhận ngày 26/7/2014, có ký bảo lãnh cho Công ty Th về việc chuyển nhượng đất cho ông T nhưng chưa nhận bất kỳ số tiền nào, do ông T1 không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên ông T chưa lập thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông T1. Nay ông T và Công ty T không đồng ý thực hiện hợp đồng này mà yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Các đương sự thống nhất theo Mảnh trích đo địa chính số 77-2017, ngày 29/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Ông T1 thống nhất theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện L ngày 29/11/2017, ông T và Công ty T thống nhất theo định giá của Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam chi nhánh Hồ Chí Minh ngày 09/8/2022 với giá 19.410.000đ/m².

- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam -Chi nhánh huyện L có văn bản trình bày ý kiến như sau: Vào ngày 05/3/2021, Công ty có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102021.049 để đảm bảo khoản vay cho bà Nguyễn Thị Lệ T theo Hợp đồng tín dụng số 6510-LAV-202101397, ngày 12/3/2012. Tài sản thế chấp gồm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 303, tờ bản đồ số 35, số BM 941529, số vào sổ CH02598. Nay Ngân hàng N - Chi nhánh huyện L không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

- Bà Nguyễn Thị Lệ T trình bày: Vào ngày 12/3/2012, bà có ký Hợp đồng tín dụng số 6510-LAV-202101397 với Ngân hàng N - Chi nhánh huyện L,

Công ty có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 303, tờ bản đồ số 35 để đảm bảo khoản vay của bà tại Ngân hàng. Nay bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2022/DSST ngày 20/9/2022 của Tòa án huyện L tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn T1 với Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th.

Buộc ông Nguyễn Đình T1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T liên đới thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 134 nay là thửa 303 tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn T1.

Ông Nguyễn Văn T1 được tiếp tục sử dụng diện tích 90m² thuộc thửa đất 303 tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn L, huyện L, 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 303, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện L trả lại bản bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa: BM 941529, số vào sổ: CH: 02598 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/8/2013, cập nhật thay đổi vào ngày 05/9/2016 đối với thửa 303, tờ bản đồ 35, đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 77/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 29/11/2017).

3. Về án phí, tạm ứng án phí:

Ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 15411, ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

Ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T liên đới chịu 3.062.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Ông Nguyễn Văn T1 đã tạm ứng trước và đã chi xong. Do đó buộc ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T liên đới nộp 3.062.000đ (ba triệu không trăm sáu mươi hai nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn T1.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, các ngày 20/9/2022 và ngày 21/9/2022 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T; Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th; ông Nguyễn Đình T có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T, ông Nguyễn Đình T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Riêng Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th vắng mặt không có lý do.

- 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 một thành viên phát triển đô thị T; ông Nguyễn Đình T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th vắng mặt không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th.

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] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T; Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th, ông Nguyễn Đình T, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 29/10/2013 ông Nguyễn Đình T có làm biên bản thỏa thuận về việc ủy thác bán tài sản thu nợ đối với Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th (gọi tắt là Công ty cổ phần kinh doanh nhà Th).

Ngày 25/11/2013, giữa ông T1 và Công ty cổ phần kinh doanh nhà Th có thỏa thuận và ký kết hợp đồng số 21/2013/HĐCN với nội dung là Công ty nhà

đất Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 01 nền nhà có diện tích 90m², thuộc nền số 42, lô B, thuộc thửa đất số 134 (nay là thửa 303), tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp với giá là 260.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng ông T1 đã trả đủ số tiền 260.000.000đ, thông qua phiếu thu ngày 26/11/2013 và biên nhận nhận tiền mặt ngày 26/7/2014. Như vậy, ông T1 đã trả đủ số tiền còn lại theo hợp đồng đã ký kết (ông T nhận tiền và làm biên bản cam kết sẽ chuyển nhượng cho ông T1), ngày 23/9/2015 ông T có lập biên bản giao đất trên thực địa cho ông T1 quản lý và sử dụng. Vì vậy, ông T1 đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết vào ngày 25/11/2013, ông T1 cũng đã trả đủ tiền cho ông T nhận (bao gồm Công ty Th và ông T nhận), ông T1 cũng đã nhận đất, xây dựng hàng rào và sử dụng từ năm 2015 đến nay.

Xét về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với Công ty Th được ký kết vào ngày 25/11/2013 được lập thành văn bản, mặc dù không có công chứng, chứng thực đúng quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai 2013 là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên không tiến hành theo hình thức do pháp luật quy định nhưng ông T (bao gồm Công ty Th) đã giao đất cho ông T1 và nhận đủ tiền tại thời điểm giao dịch là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 2 Điều 129 quy định:

“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Hiện nay, Công ty nhà Th đã giải thể theo Quyết định số 4317/QĐ ngày 02/6/2016 của Phòng Đăng ký kinh doanh. Trước đó ngày 20/5/2014 ông T cũng đã lập biên bản thỏa thuận về việc xóa ủy thác bán tài sản đối với Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th, về thực tế Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th không còn hoạt động. Trước đây thửa đất chuyển nhượng là thửa 134 (nay cấp đổi lại là thửa 303), tờ bản đồ số 35 do ông T đứng tên cá nhân, sau này đổi thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T vẫn do ông T là người đứng tên chủ sở hữu thửa đất đó. Do đó, án sơ thẩm buộc ông T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 là có căn cứ.

Tuy nhiên, năm 2021 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 303, tờ bản đồ số 35, diện tích 90m², thuộc nền số 42, lô B, đất tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho Ngân hàng N để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng của bà Nguyễn Thị Lệ T. Hiện nay trong vụ án này Ngân hàng có văn bản ý kiến không

có yêu cầu gì trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

Tại phiên tòa, bị đơn cung cấp biên bản thỏa thuận các lô nền giao cho Công ty nhà đất Th ký bán nhưng trong biên bản thỏa thuận không có lô nền 42, bản thỏa thuận cung cấp là bản pho to không phải là bản chính (biên bản thỏa thuận ngày 18/7/2014), trước đó ngày 20/5/2014 thì giữa ông T với Công ty nhà đất Th đã ký thỏa thuận xóa ủy thác việc bán đất. Như vậy, biên bản thỏa thuận bán các lô nền là thực hiện sau khi ký xóa ủy thác không phát sinh hiệu lực của biên bản thỏa thuận.

Từ những nhận định trên, xét án sơ thẩm xử là hoàn toàn có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T; ông Nguyễn Đình T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng Công ty nhà đất Th vắng mặt không có lý do, nên Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th đã từ bỏ quyền kháng cáo, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T; ông Nguyễn Đình T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Do đình chỉ xét xử phúc thẩm nên Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T; ông Nguyễn Đình T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th vắng mặt không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th. 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; Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129; Điều 423; Điều 424; Điều 429; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95; Điều 98; Điều 99; Điều

167; Điều 188; 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 một thành viên phát triển đô thị T; ông Nguyễn Đình T.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th,

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 81/2022/DSST, ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn T1 với Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th.

Buộc ông Nguyễn Đình T1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T liên đới thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 134 nay là thửa 303 tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn T1.

Ông Nguyễn Văn T1 được tiếp tục sử dụng diện tích 90m² thuộc thửa đất 303 tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp từ mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1.

4. 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 303, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Buộc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện L trả lại bản bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa: BM 941529, số vào sổ: CH: 02598 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/8/2013, cập nhật thay đổi vào ngày 05/9/2016 đối với thửa 303, tờ bản đồ 35, đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 77/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 29/11/2017).

6. Về án phí, tạm ứng án phí:

Ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 15411, ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

Ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T liên đới chịu 3.062.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Ông Nguyễn Văn T1 đã tạm ứng trước và đã chi xong. Do đó buộc ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T liên đới nộp 3.062.000đ (ba triệu không trăm sáu mươi hai nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn T1.

7. Án phí phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0010539 ngày 22/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L; ông Nguyễn Đình T phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0010537 ngày 22/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L (Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên phát triển đô thị T; ông Nguyễn Đình T đã nộp xong án phí).

- Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0010643 ngày 19/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Th đã nộp xong án phí).

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

