

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 05/2022/DS-PT

Ngày 11-01-2022

V/v: “Tranh chấp HĐCN

quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu.

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2021/TLPT-DS ngày 26-10-2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2021/QĐPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2021, giữa:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn K. Địa chỉ: Đường N, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (gọi tắt là Công ty K).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đức C; Địa chỉ: Đường N, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Khu 5, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

Bị đơn: Ông Đào Văn P, sinh năm: 1967 (vắng mặt);

Bà Quảng Thùy M, sinh năm: 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: đường A, phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm: 1975; Địa chỉ: đường L, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ban quản lý dự án các công trình điện miền Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trương Hữu T – giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Đặng Chiến T- Phó giám đốc (vắng mặt).

+ Ông Trương Duy T – Phó phòng đền bù (vắng mặt).

Địa chỉ: đường V, phường C, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng 1 thành phố V.

Địa chỉ: đường X, phường 8 , TP. V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Hải L- giám đốc (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 6 năm 2020, bản tự khai, các buổi làm việc và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Ngày 19-6-2009 Công ty K và ông/bà Đào Văn P, Quảng Thùy M ký kết Hợp đồng số 697/43/HĐKT-KL về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 3.216,3m² thuộc thửa đất số 26539.50.23, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường 11, thành phố V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 403828 do UBND thành phố V cấp ngày 08-5-2009 đứng tên ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M. Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.251.410.000đ (Hai tỷ, hai trăm năm mươi một triệu, bốn trăm mười ngàn đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 19-6-2009 đến ngày 24-10-2009 Công ty K đã thanh toán cho ông P, bà M với tổng số tiền là 2.201.128.000đ (Hai tỷ, hai trăm lẻ một triệu, một trăm hai mươi tám ngàn đồng). Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại là 50.282.000 đồng để lại cản trừ nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân của ông P, bà M khi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng thì thửa đất trên nằm trong quy hoạch đường giao thông và đường dây điện 220KV chạy qua dự án Khu trung tâm Thương mại và nhà ở cao cấp phường 11, thành phố V do Công ty TNHH A làm chủ đầu tư. Năm 2013 một số cá nhân là chủ doanh nghiệp Công ty K có liên quan đến vụ án hình sự tại Dự án M của Công ty TNHH A nên việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng chưa thực hiện được. Cùng thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì Công ty A có nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn P, bà Huỳnh Thị L (là cha mẹ của ông P) một thửa đất liền kề với thửa số 23 có diện tích khoảng 13.964m². Do ông P giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty A nên Công ty K đã đồng ý cho ông P, bà M giữ giấy tờ đất cho đến khi hai bên ra công chứng sang tên. Năm 2019 Công ty A và ông Đào Văn P có phát sinh tranh chấp về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này, Công ty K yêu cầu phía ông P, bà M tiến hành hoàn tất thủ tục ký công chứng chuyển nhượng nhưng ông P, bà M không hợp tác nên hai bên

phát sinh tranh chấp cho đến ngày hôm nay. Nay, Công ty K yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 697/43/HĐKT-KL ngày 19-6-2009 được ký kết giữa Công ty TNHH K và ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.216,3m² thuộc thửa đất số 26539.50.23, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường 11, thành phố V cho Công ty TNHH K.

Theo bản tự khai, các buổi làm việc và tại phiên tòa – bị đơn, ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Hùng S trình bày:

Ngày 19-6-2009 vợ chồng ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M và Công ty K ký kết Hợp đồng số 697/43/HĐKT-KL về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 3.216,3m² thuộc thửa đất số 26539.50.23, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường 11, thành phố V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 403828 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 08-5-2009 đứng tên ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M. Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tờ tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.251.410.000đ (Hai tỷ, hai trăm năm mươi một triệu, bốn trăm mười ngàn đồng). Sau khi ký hợp đồng, Công ty K đã thanh toán cho ông P, bà M với tổng số tiền là 2.201.128.000đ (Hai tỷ, hai trăm lẻ một triệu, một trăm hai mươi tám ngàn đồng) và còn nợ lại số tiền 50.282.000 đồng. Tuy nhiên, từ năm 2009 cho đến nay Công ty K không yêu cầu ông P, bà M làm thủ tục sang tên, không tranh chấp hợp đồng đối với ông P, bà M.

Nay, ông P, bà M cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với Công ty K ngày 19-6-2009 là trái các quy định của pháp luật. Do đó, ông P, bà M yêu cầu: Không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 697/43/HĐKT-KL ngày 19-6-2009; Không công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 26539.50.23, tờ bản đồ số 50, phường 11, thành phố V cho Công ty K.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hùng S, người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà M cho rằng kể từ thời điểm Công ty K và ông P, bà M ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-6-2009, tuy nhiên đến năm 2020 Công ty K mới khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng. Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự là 03 năm, do đó, công ty K đã hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty K đối với ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng 1 trình bày:

Dự án đường H, thành phố V được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 29-10-2019. Ngày 06-5-2020 UBND thành phố V ban hành Thông báo thu hồi đất số 2792/QĐ-UBND để thực hiện dự án đường H, trong đó thu hồi của ông Đào Văn P với diện tích 2.229m².

Trên cơ sở biên bản kiểm kê đếm thực địa và hồ sơ do người có đất thu hồi cung cấp, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 5515/QĐ-UBND ngày 02-11-2020 về việc thu hồi 2.229m² đất của ông Đào Đức P, bà Quảng Thùy M đang sử dụng tại phường 11 để xây dựng công trình dự án đường H. Đồng thời, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 5533/QĐ-UBND ngày 02-11-2020 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 5.680.617.060 đồng.

Tuy nhiên, quá trình thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường thì giữa ông P, bà M và Công ty K có phát sinh tranh chấp đối với thửa đất số 26539.50.23, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường 11, thành phố V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 403828 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 08-5-2009 đứng tên ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M. Căn cứ nội dung tại mục I, khoản 1 Điều 1 Quyết định số 5533/QĐ-UBND ngày 02-11-2020 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông P, bà M thể hiện toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ giữ tại Kho bạc Nhà nước và chỉ chi trả khi có kết quả giải quyết tranh chấp giữa ông P, bà M và Công ty K của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, hiện nay Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng 1 chưa thực hiện việc chi trả trên.

Tại bản tự khai ngày 21/01/2021 đại diện theo ủy quyền của Ban quản lý dự án các công trình điện M, ông Trương Duy T trình bày:

Ban quản lý dự án các công trình điện M đã chi trả tiền bồi thường cho Công ty K. Trong quá trình công tác, Ban quản lý dự án các Công trình điện M đã thực hiện theo các quyết định bồi thường, giải phóng mặt bằng của UBND thành phố V. Trong vụ kiện này, Ban quản lý dự án các công trình điện M không có yêu cầu gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V: Căn cứ Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 116; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH K đối với ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 697/43/HĐKT-KL ngày 19-6-2009 được ký kết giữa Công ty TNHH K và ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M có hiệu lực pháp luật.

Công nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH K đối với diện tích 3.216,3m² được đánh số các điểm 1-2-3-25-4-5-6-7-8-19-20-21-18-1 theo Sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1:500 ngày 12-11-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Buộc Công ty TNHH K có trách nhiệm thanh toán cho ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M số tiền 399.300.000đồng (Ba trăm chín mươi chín triệu, ba trăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09-6-2021 bị đơn ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M có đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Việc kháng cáo của ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông P, bà M; tại phiên tòa Công ty K tự nguyện hỗ trợ cho ông P, bà M 115.000.000đ tương đương số tiền bồi thường hoa màu, cây trái, vật kiến trúc mà Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường và tự nguyện chịu chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm nên ghi nhận; đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, bà M, sửa Bản án sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có giấy ủy quyền, theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Công ty TNHH K khởi kiện ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Tại cấp sơ thẩm phía bị đơn có yêu cầu Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không được chấp nhận.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M: Ông P, bà M kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng từ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

[4.1] Ngày 19-6-2009, Công ty K và ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 697/43/HĐKT-KL chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.216,3m² đất thửa 26539.50.23 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường 11, thành phố V với giá 2.251.410.000đồng. Công ty K đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông Phúc bà M 2.201.128.000đồng. Các bên đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giao tiền. Đây là những chứng cứ không cần chứng minh.

Bị đơn ông P, bà M đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện, vì cho rằng việc chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp là trái quy định pháp luật, từ năm 2009 đến nay nguyên đơn không yêu cầu ông bà thực hiện hợp đồng, thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đã hết.

Xét thấy theo quy định của tại Điều 188 Luật Đất đai thì ông P, bà M đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình và Điều 169 Luật Đất đai thì Công ty K đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do đó ông P, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho Công ty K là đúng quy định. Tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà M và Công ty K thể hiện bên A (ông P, bà M) có nghĩa vụ giao thửa đất chuyển nhượng cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B (Công ty TNHH K) vào thời điểm ngay sau khi ký kết hợp đồng và nhận đủ số tiền của đợt 1 và ông P, bà M có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất lô đất trên cho Công ty K tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Ngày 19-6-2009 ông P, bà M đã nhận tiền đợt 1 là 450.282.000đ và nhận đến ngày 24-10-2009 tổng cộng là 2.201.128.000đ; số tiền còn lại là 50.282.000đồng để lại cán trừ nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân của ông P, bà M khi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất, việc này phù hợp với Điều 4 của Hợp đồng hai bên thỏa thuận trách nhiệm chịu thuế do hai bên chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật, theo quy định bên chuyển nhượng (ông P, bà M) chịu thuế thu nhập cá nhân, bên nhận chuyển nhượng chịu thuế trước bạ. Như vậy Công ty K đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, còn ông P, bà M đã nhận được hết số tiền chuyển nhượng của mình, quyền lợi của ông P, bà M đã được đảm bảo nay chỉ còn thực hiện nghĩa vụ. Do các thành viên của Công ty K cũng là thành viên Công A liên quan đến vụ án hình sự đã bị khởi tố, tạm giam nên chưa thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Đến năm 2019 Công ty K yêu cầu ông P, bà M thực hiện nghĩa vụ của mình theo khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty K nhưng ông P, bà M không đồng ý nên Công ty K nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 03-7-2020. Tại Điều 5 của Hợp đồng còn quy định

“Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật”, cả hai bên đều xác định trước đây không có tranh chấp cho đến khi tranh chấp tại Tòa án. Như vậy Công ty K đã thực hiện nghĩa vụ của mình, đáp ứng đầy đủ quyền lợi của ông P, bà M, ngược lại ông P, bà M không thực hiện nghĩa vụ của mình để đảm bảo quyền lợi cho Công ty K, không tôn trọng quyền lợi của nhau theo Điều 5 của Hợp đồng. Năm 2019 Công ty K yêu cầu ông P, bà M thực hiện nghĩa vụ của mình nhưng ông P, bà M không đồng ý. Do đó có căn cứ xác định thời điểm phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-6-2009 là năm 2019. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì thời hiệu để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm; ngày 03-7-2020 Tòa án nhân dân thành phố V nhận đơn khởi kiện của Công ty K đối với ông P, bà M là đúng quy định của pháp luật, còn trong thời hạn luật định. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Ph, bà M về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với Công ty K là có căn cứ; người kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ vụ án, trả lại đơn khởi kiện là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2] Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 697/43/HĐKT-KL ngày 19-6-2009, yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 3.216,3m² đất thửa 26539.50.23 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường 11, thành phố V. Bị đơn không đồng ý vì cho rằng hợp đồng không có công chứng, chứng thực là không tuân thủ hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, ký chuyển nhượng đất nông nghiệp là trái quy định pháp luật. Xét hợp đồng chuyển nhượng trên thì thấy: theo Điều 99 và Điều 103 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 thì diện tích 3.216,3m² đất nông nghiệp không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng và Điều 169, Điều 188 Luật Đất đai thì nguyên đơn và bị đơn đủ điều kiện được quyền chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều tự nguyện; nguyên đơn đã thực hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho bị đơn 2.201.128.000đồng trong tổng 2.251.410.000đồng (số tiền 50.282.000đồng là các bên thỏa thuận để căn trừ nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân của ông P, bà M). Tòa án cấp sơ thẩm xác định một bên trong hợp đồng đã thực hiện xong 2/3 nghĩa vụ, thực tế cơ bản đã thực hiện xong; việc chuyển nhượng không trái quy định pháp luật, áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 từ đó công nhận hiệu lực của hợp đồng là có căn cứ.

[4.3] Đối với số tiền 50.282.000đồng Công ty K giữ lại để căn trừ thuế thu nhập cá nhân của phía bị đơn là phù hợp với luật thuế, mặc dù bị đơn không có yêu cầu đối với số tiền trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét tính giá trị 50.282.000đồng tương ứng chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giải quyết tranh chấp thành tiền là 399.300.000đ để buộc Công ty K thanh toán cho ông P, bà M là chưa phù hợp; tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn cũng tự nguyện đồng ý và không có kháng cáo nên không xem xét; việc này hoàn toàn có lợi cho ông P, bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm Công ty K tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông P, bà M 115.000.000đ tương đương số tiền bồi thường hoa màu, cây trái, vật kiến trúc trên đất và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 13.244.512đ, án phí sơ thẩm; đây là tự nguyện không bị ép buộc, không trái pháp luật nên ghi nhận.

Như vậy tổng số tiền Công ty K phải thanh toán cho ông P, bà M là $399.300.000đ + 115.000.000đ = 514.300.000đ$.

Từ những phân tích trên, có cơ sở khẳng định kháng cáo của ông P, bà M là không có căn cứ.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông P, bà M phải chịu.

[6] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M;
Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 169, 188 Luật Đất đai 2015; Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 116; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH K đối với ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 697/43/HĐKT-KL ngày 19-6-2009 được ký kết giữa Công ty TNHH K và ông Đào Văn P, bà Quảng Thùy M có hiệu lực pháp luật.

Công nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH K đối với diện tích 3.216,3m² gồm các lô A + B + C + T1 + T2 + T3 + T4 theo Sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1:500 ngày 12-11-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V; trong đó: lô A nằm trong Thông báo thu hồi số 2792/TB-UBND ngày 06-5-2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V, lô T1, T2, T3, T4 là ranh giới trụ điện 220kv theo hiện trạng và thu hồi trụ điện theo Quyết định số 2247/QĐ-UBND ngày 01-7-2008 của Ủy ban nhân dân thành phố V.

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Buộc Công ty TNHH K có trách nhiệm thanh toán cho ông Đào Văn P, bà Quảng Thủy M số tiền 514.300.000đồng (năm trăm mười bốn triệu, ba trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thực hiện xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả và số tiền còn phải thi hành án

2. Chi phí tố tụng:

Chi phí định giá, thẩm định, đo vẽ: Công ty TNHH K tự nguyện chịu 13.244.512đ (mười ba triệu, hai trăm bốn mươi bốn ngàn, năm trăm mười hai đồng) (đã nộp xong).

3. Án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH K tự nguyện chịu 300.000đ; được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2020/0002026 ngày 07-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V (đã nộp xong).

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông P, bà M phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001077 ngày 17-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V (đã nộp xong).

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-01-2022).

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- VKSND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thành Hiếu

