

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 165/2022/DS-PT
Ngày: 06/5/2022
V/v tranh chấp HĐ 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: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Xuyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Nguyễn Ngọc Th**, sinh năm 1953;

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

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh **Lâm Tấn L**, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020.

- Bị đơn: **Công ty cổ phần Đ**

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn C – Tổng Giám đốc;

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện ủy quyền của ông Lê Văn C là ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1982; Địa chỉ: Đường M, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần Đ là Luật sư Hồ Hoàng Ph, Văn phòng luật sư Hồ Hoàng P thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

(Có mặt: Ông L, ông S và Luật sư P);

- Người kháng cáo: Công ty cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T, đại diện ủy quyền ông Lâm Tấn L trình bày:

Năm 2010, UBND huyện L thực hiện quy hoạch dự án Trung Tâm Thương Mại thị trấn L, có thu hồi đất của bà T diện tích là 298,7m² (đất ODT).

Theo đó bà T được bố trí 02 nền tái định cư (nền số 34, 35 - Lô 6) và được Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Đ (là Nhà đầu tư - gọi tắt là Công ty Đ) bán 01 nền số 28 Lô 4, diện tích 299m², được giảm giá 20% tại dự án Trung Tâm Thương Mại Thị trấn L theo giá nộp tiền sử dụng đất do Công ty Đ thông báo giá, sau khi dự án hoàn thành, trên cơ sở có hợp đồng thành công giữa Công ty với khách hàng. Trường hợp nền tương tự không có giao dịch thì nền gốc Lô 4 sẽ là đơn giá của nền kế cận ở cùng vị trí nhân thêm hệ số 1,2.

Ngày 12/8/2016, bà T được mời làm việc để thông báo giá bán nền. Qua đó, Công ty Đ thông báo bảng giá bán nền số 01.05.2016/BGTTTMLV.LV ngày 01/4/2016 của Tập đoàn S, cụ thể thống nhất bán cho bà Nguyễn Ngọc T nền số 28, Lô 4 diện tích 299m² với giá là 9.600.000đ/m² (giá quy định theo bảng giá là 8.000.000đ/m², do nền gốc nên có nhân với hệ số 1,2), nếu trả tiền mặt thì được giảm 23% theo chính sách chung của bảng giá và giảm 20% theo cam kết của Công ty Đ, giá giảm còn lại là 5.913.600đ/m², tổng giá trị nền là 299m² x 5.913.600đ/m² = 1.768.166.400đồng.

Do bà T không thống nhất giá bán nền do Công ty Đ đưa ra nên có đơn gửi đến ngành chức năng và Công ty Đ. Đến ngày 22/01/2019, bà T được mời làm việc, Công ty Đ khẳng định thông báo giá bán nền cho bà T là giá giao dịch đầu tiên và cam kết hợp đồng số 23L04/HĐCN-LV1 ngày 24/5/2017 là hợp đồng bán nền đầu tiên. Qua cuộc họp, bà T không đồng ý với giá Công ty Đ đưa và yêu cầu được cung cấp đúng hợp đồng giao dịch đầu tiên và có đủ cơ sở pháp lý, nhưng Công ty Đ không cung cấp.

Với giá bán nền Công ty Đ đưa ra là 5.913.600đ/m², bà T không thống nhất vì đây là bảng giá Tập đoàn S ban hành sau này, Công ty Đ không thực hiện theo đúng cam kết ban đầu tại Biên Bản làm việc ngày 21/10/2013 và không có cơ sở pháp lý để chứng minh đây là giá giao dịch đầu tiên. Bà T đã

liên tục nhiều lần gửi đơn đến cơ quan chức năng và Công ty Đ xem xét giải quyết giá bán nền số 28 Lô 4 theo thông báo giá ban đầu của Tập đoàn S đưa ra tại thông báo bảng giá bán nền số 05.01.2016/BGTTTMLV ngày 05/01/2016 của Tập đoàn S, cụ thể giá $7.200.000\text{đ}/\text{m}^2$ (giá quy định là $6.000.000\text{đ}/\text{m}^2$, do nền gốc nên có nhân với hệ số 1,2), nếu trả tiền mặt thì được giảm 23% theo chính sách chung của bảng giá và giảm 20% theo cam kết của Công ty Đ, giá giảm còn lại là $4.435.200\text{đ}/\text{m}^2$, tổng giá trị nền là $299\text{m}^2 \times 4.435.200\text{đ}/\text{m}^2 = 1.326.124.800\text{đ}$ ồng, nhưng Công ty Đ không đồng ý theo đề nghị của bà T.

Mặt khác, trong dự án có trường hợp hộ ông Trần Văn T là đối tượng được Công ty Đ và ngành chức năng giải quyết bán 01 nền (nền số 2 Lô 4, diện tích 110m^2) tương tự với trường hợp gia đình bà T (là đối tượng giải quyết khiếu nại phát sinh theo Biên bản ngày 16/5/2106), do ông T không bàn giao đất cho Công ty Đ thi công, nên Công ty Đ đã giải quyết bán nền cho ông T theo bảng giá ban đầu số 05.01.2016/BGTTTMLV ngày 05/01/2016 của Tập đoàn S, cụ thể $3.696.000\text{đ}/\text{m}^2$ (do ông T không phải là nền gốc, không có nhân hệ số 1,2), còn gia đình bà T đã chấp hành tốt việc bàn giao đất, nên Công ty Đ không quan tâm xem xét giải quyết.

Theo biên bản làm việc ngày 22/01/2019 Ban quản lý dự án, Ủy ban nhân dân thị trấn L và bà T có yêu cầu Công ty Đ cung cấp hợp đồng giao dịch đầy đủ cơ sở pháp lý mà Công ty vẫn không cung cấp.

Bà T đã liên tục gửi đơn kiến nghị đến UBND huyện và UBND tỉnh, nên ngày 29/6/2020, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành văn bản số 64/UBND-TN đề nghị bà T gửi đơn đến Tòa án để được xem xét giải quyết.

Theo đơn khởi kiện bà T yêu cầu Công ty Đ phải bán nền số 28 Lô 4, diện tích 299m^2 theo bảng giá mà Công ty đã giải quyết cho ông Trần Văn T, tại bảng giá bán nền số 05.01.2016/BGTTTMLV ngày 05/01/2016 của Tập đoàn S, cụ thể giá $7.200.000\text{đ}/\text{m}^2$ (giá quy định là $6.000.000\text{đ}/\text{m}^2$, do nền gốc nên có nhân với hệ số 1,2), nếu trả tiền mặt thì được giảm 23% theo chính sách chung của bảng giá và giảm 20% theo cam kết của Công ty Đ, giá giảm còn lại là $4.435.200\text{đ}/\text{m}^2$, tổng giá trị nền là $299\text{m}^2 \times 4.435.200\text{đ}/\text{m}^2 = 1.326.124.800\text{đ}$ ồng, đây là giá giao dịch đầu tiên của Công ty Đ sau khi thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Anh L xác nhận là trong suốt quá trình bà T đi khiếu nại, sau đó khởi kiện thì Công ty Đ chưa có lần nào cho bà xem bản chính hợp đồng giao dịch đầu tiên có giá trị pháp lý. Đến khi Tòa án thụ lý và mời hòa giải thì Công ty Đ mới cung cấp được hợp đồng giao dịch đầu tiên số 23L04/HĐCN-LV1 ngày 24/5/2017 giữa bên chuyển nhượng là Công ty cổ phần Tập đoàn S và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hồ Đắc L cho bên bà T xem.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty Đ bán cho bà T nền số 28, Lô 4 diện tích 299m^2 với giá 1.768.166.400 đồng.

- Bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Đ, đại diện ủy quyền ông

Nguyễn Văn Sơn trình bày:

Công ty Đ khẳng định giá thông báo bán nền số 28, Lô 24 dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L cho ông L tại buổi làm việc ngày 22/01/2019 là thông báo giá chính thức đầu tiên sau khi Công ty Đ thi công hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật của dự án có xác nhận của UBND huyện L, kèm theo văn bản số 201, ngày 27/4/2017 của UBND tỉnh Đồng Tháp, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Đ và ngành chuyên môn của Huyện, tại biên bản ngày 31/3/2017, về việc xác nhận đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L và đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên bản làm việc ngày 21/10/2013 về việc giải quyết yêu cầu của hộ bà Nguyễn Ngọc T. Do đó, Công ty Đ đã thực hiện đúng tinh thần làm việc theo biên bản ngày 21/10/2013 về bán nền cho bà T vì thời gian hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của dự án được UBND huyện L xác nhận vào ngày 31/3/2017, nhưng ông L không thống nhất với giá công bố của Công ty Đ, tại buổi làm việc ngày 12/8/2016 công bố giá bán nền cho bà T theo Bảng giá bán nền số: 01.02.2016/BGTTTMLV.LV ngày 01/4/2016 của Tập đoàn S, cụ thể đơn giá 9.600.000 đồng/m² do nền gốc, nếu trả tiền mặt thì giảm 23% và giảm 20% theo cam kết của Công ty, giá giảm còn lại là 5.913.600đ/m² tổng giá trị nền 299m² x 5.913.600đ/m² = 1.768.166.400 đồng.

Riêng trường hợp của ông Trần Văn T là 01 trong các hộ thuộc diện được Huyện và nhà đầu tư xem xét bán ưu đãi theo chế độ giá bán nền tái định cư. Tuy nhiên, ông T không nhận nền bán ưu đãi mà xin mua lại 01 nền cho liền kề với đất còn lại của gia đình, nên Công ty đã vận dụng ưu đãi giá bán nền cho ông T theo giá huy động vốn của dự án, còn bà T đã được bố trí 02 nền tái định cư nên Công ty Đ không thể bán giá ưu đãi huy động vốn theo yêu cầu bà T.

Tại phiên tòa, anh S đại diện Công ty Đ xác định, trong quá trình làm việc với ông L (đại diện bà T) ngày 12/8/2016 và ngày 22/01/2019 Công ty xác định hợp đồng giao dịch đầu tiên là hợp đồng số 23L04/HĐCN-LV1 ngày 24/5/2017 và có đưa cho anh L xem, nhưng anh L không đồng ý.

Nay Công ty Đ vẫn giữ thiện chí bán nền số 28, Lô 4 cho bà T; tuy nhiên nếu mua tại thời điểm này thì buộc bà T phải mua theo giá thông báo tại thời điểm hiện nay và Công ty Đ vẫn giảm giá 20% theo cam kết ban đầu, giá hiện nay theo bảng giá được thông báo ngày 09/4/2020 là 12.000.000đồng/m², thành tiền 3.588.000.000đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DSST ngày 03/11/2021 của Tòa án huyện L đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T.

Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T nền số 28, Lô 4 diện tích 299m² tại dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L với giá 1.768.166.400 đồng.

Các đương sự phải đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

- Ngày 19/11/2021 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T, đại diện ủy quyền anh Lâm Tấn L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu nhận chuyển nhượng QSD đất nền số 28, Lô 4 giá 1.768.166.400 đồng.

+ Bị đơn Công ty Đ, đại diện ủy quyền ông Nguyễn Văn Sơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu chuyển nhượng đất nền số 28, Lô 4 cho bà Nguyễn Ngọc T giá 3.588.000.000đồng.

+ Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, sửa án sơ thẩm buộc bà T nhận chuyển nhượng đất nền số 28, Lô 4 giá 3.588.000.000đồng.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời đề nghị của Luật sư và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ kháng cáo yêu cầu chuyển nhượng đất nền số 28, Lô 4, diện tích 299m² cho bà Nguyễn Thị Thủy giá 3.588.000.000đồng.

[1] Xét thấy, năm 2010 Ủy ban nhân dân huyện L thực hiện quy hoạch dự án Trung Tâm Thương Mại thị trấn L, có thu hồi đất của bà Nguyễn Ngọc T diện tích là 298,7m² (ODT).

[2] Sau khi bị thu hồi đất, theo chính sách tái định cư và giải quyết nền bán thêm thì bà T được bố trí 02 nền tái định cư (nền số 34, 35 Lô 6) và được Công Ty Cổ phần đầu tư và phát triển Đ (gọi tắt là Công ty Đ) bán 01 nền số 28

Lô 4, diện tích 299m² được giảm giá 20% tại dự án Trung Tâm Thương Mại thị trấn L.

[3] Theo biên bản làm việc ngày 21/10/2013 (BL 127), Công ty Đ đồng ý bán cho bà T 01 nền (nền gốc), Lô số 4 giao giữa 02 đường số 12 và số 03 diện tích theo quy hoạch đã được duyệt tại dự án Trung tâm thương mại. Đơn giá nộp tiền sử dụng đất do Công ty Đ thông báo giá, sau khi dự án hoàn thành, trên cơ sở có hợp đồng giao dịch thành công giữa Công ty với khách hàng. Trường hợp nền tương tự không có giao dịch thì nền gốc Lô 4 sẽ là đơn giá của nền kế cận ở cùng vị trí nhân thêm hệ số 1,2, có giảm 20%.

Tại biên bản làm việc ngày 12/8/2016 (BL 126), anh L đại diện cho bà T thống nhất mua nền số 28, Lô 4 của dự án Trung tâm Thương mại huyện L, lúc này Công ty Đ đã thông báo giá nền đất cho bà T theo Bảng giá bán nền số 01.05.2016/BG.TTTMLV ngày 05/01/20216 (BL 25) của Tập đoàn S, cụ thể giá 9.600.000 đồng/m² do nền gốc, nếu trả tiền mặt thì giảm 23% và giảm 20% theo cam kết của Công ty, cụ thể giá giảm còn lại là 5.913.600đ/m² tổng giá trị nền 299m² X 5.913.600đ/m² = 1.768.166.400 đồng. Anh L đại diện bà T ghi nhận và sẽ kiểm tra lại giá giao dịch của Công ty trên thị trường và có ý kiến chậm nhất là ngày 30/8/2016. Tuy nhiên, sau đó bên bà T vẫn không đồng ý giá do Công ty Đ thông báo mà tiếp tục khiếu nại. Qua nhiều lần xem xét giải quyết, đến ngày 22/01/2019 tại Biên bản “V/v giải quyết bán thêm nền số 28, Lô 4 cho ông L thuộc dự án Trung tâm thương mại thị trấn L” (BL 122), Công ty Đ xác định Hợp đồng số 23, ngày 24/5/2017 là hợp đồng bán nền đầu tiên sau khi Công ty thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và có lộ trình cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng không thông tin cung cấp đến bà T được biết (Hợp đồng được ký giữa Công ty cổ phần Tập đoàn S và người mua nền ông Trần Hồ Đắc L có chữ ký “sống” giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng). Nội dung này cũng được thể hiện tại biên bản làm việc ngày 22/01/2019 giữa Công ty Đ và anh L, có đại diện Ban quản lý dự án và phát triển Quỹ đất huyện L và UBND thị trấn huyện L tham dự. Do chưa cung cấp và thông báo cho bên bà T (đại diện là ông L) nên Ban quản lý dự án và phát triển Quỹ đất huyện L đã ghi nội dung “*Đề nghị Công ty cung cấp hợp đồng giao dịch đầu tiên thành công và có đầy đủ cơ sở pháp lý*”. Từ đó xác định, tính đến ngày 22/01/2019 Công ty Đ vẫn không cung cấp thông tin đến bà T biết giá chuyển nhượng đất của Hợp đồng đầu tiên được ký giữa Công ty và khách hàng có chữ ký “sống” (không phải bản hợp đồng phôtô), mới là hợp đồng có giá trị pháp lý.

[4] Tại phiên tòa anh S là đại diện ủy quyền của Công ty Đ xác nhận, các Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Trung tâm thương mại L giữa Công ty và khách hàng đều là hợp đồng bản chính có chữ ký “sống” giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thì mới đảm bảo thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Từ đó cho thấy, khi Công ty thông tin cho bà T biết hợp đồng số 23 ngày 24/5/2017 ký giữa Công ty và người nhận chuyển nhượng là ông Trần Hồ Đắc L và cho rằng đây là Hợp đồng bán nền đầu tiên sau khi Công ty thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và có lộ trình cấp

giấy chứng nhận QSD đất và đề nghị bà T mua nền đất số 28, Lô 4 giá 1.768.166.400 đồng mà chỉ dựa vào Bản hợp đồng phô tô là không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 387 Bộ luật Dân sự: “*Trường hợp một bên có thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia biết*”. Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của anh S tại phiên tòa, vì từ trước đến nay chưa lần nào Công ty mang theo bản chính hợp đồng số 23 cho bà T (anh L) biết và nhìn thấy.

[5] Hiện nay, Công ty Đ vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nền đất số 28, Lô 4 cho bà T, nhưng yêu cầu tính giá theo bản giá mới ban hành số 09.04.2020/BGTTTMLV.LV ngày 09/4/2020 của Tập đoàn S thành tiền 3.588.000.000 đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì các bên không thỏa thuận việc tính giá theo từng thời điểm, đồng thời bà T là đối tượng bị thu hồi đất được nhận chuyển nhượng thêm nền đất khi đất bà bị thu hồi. Công ty Đ xác định giá chuyển nhượng QSD đất giữa Công ty (đại diện ủy quyền là Công ty cổ phần Tập đoàn S) và ông Trần Hồ Đắc L theo Hợp đồng số 23L04/HĐCN-LV1, ngày 24/5/2017 là hợp đồng bán nền đầu tiên sau khi Công ty thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và có lộ trình cấp giấy QSD đất nên nay bà T yêu cầu nhận chuyển nhượng nền số 28 Lô 4, diện tích 299m² theo bản giá số: 01.05.2016/BGTTTMLV.LV ngày 01/4/2016 thành tiền 1.768.166.400 đồng là phù hợp.

Từ đó, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, án sơ thẩm xử là có căn cứ.

[6] Giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định vị trí, hiện trạng đất tranh chấp là thiếu sót; tuy nhiên việc này Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục nên điều chỉnh cách tuyên án cụ thể nhằm đảm bảo bản án được thi hành.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.650.000 đồng, số tiền này anh L là đại diện ủy quyền của bà T tự nguyện chịu, xét tự nguyện này là phù hợp nên chấp nhận.

[10] Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của Cty I.D.I, sửa án sơ thẩm buộc bà T nhận chuyển nhượng đất nền số 28 Lô 4 giá 3.588.000.000 đồng; đề nghị này là không phù hợp nên không chấp nhận.

[12] Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc chấp hành

pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Đ; giữ nguyên án sơ thẩm. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T nền đất số 28, Lô 4 diện tích 299m² theo phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M1 tại dự án Trung Tâm Thương Mại Thị trấn L với giá 1.768.166.400 đồng (*Một tỷ, bảy trăm sáu mươi tám triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng*).

Các đương sự được đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/01/2022 và sơ đồ đo đạc ngày 09/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đ phải chịu 300.000 đồng.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.650.000đồng, số tiền này bà T tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Đ phải chịu 300.000đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002262 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L (*Công ty Đ đã nộp xong*).

5. 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:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND h. L;
- Chi cục THADS h. L;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (vh).

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

Nguyễn Thị Vĩnh