

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 57/2023/DS-PT
Ngày 20 - 02 - 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 Trung Thành

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hồng Nước

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Huỳnh Thị Đạm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 17 và 20 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 364/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H (gọi tắt là Công ty Hàng Việt).

Địa chỉ trụ sở chính: Ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn S, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Khóm 1, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Anh Phan Thời L, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp Long Hậu, xã A, huyện H, Đồng Tháp.

2. Chị Huỳnh Thị Thanh Th, sinh năm 1999

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện H, Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Lê Anh T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Anh Lê Minh D, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khóm Cả Gốc, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Anh Đặng Quang V, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khóm 4, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Anh Phan Thời L, sinh năm 1981.

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

3.4. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1959.

3.5. Anh Lê Trọng H, sinh năm 1988.

3.6. Chị Châu Thị Th, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28/5/2019, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Anh T, diện tích 957m² (dài 159,5m x rộng 6m), thuộc thửa 480, 438, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do ông Lê Anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 95.700.000đồng (100.000đ/m²), theo đó ông T cam kết sẽ “Chuyển giao đúng hiện trạng và giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng nêu trên (957m²)” nên trước đó vào ngày 27/5/2019 Công ty Hàng Việt đã thanh toán trước một phần số tiền 50.000.000đồng cho ông T. Hai bên đã thỏa thuận giăng dây, đóng cọc, phân chia ranh giới của thửa đất này, phần đất này nằm phía sau nhà máy sản xuất của Công ty. Công ty sử dụng phần đất này mục đích để làm hệ thống thoát nước cho nhà máy và cũng đã thực hiện đào rãnh thoát nước ở thửa đất này để sử dụng từ ngày nhận chuyển nhượng cho đến nay. Tuy nhiên ông T lấy lý do là sổ đỏ đang cầm cố ở Ngân hàng nên chưa làm thủ tục tách thửa cho Công ty. Gần đây phía Công ty được biết ông T đã bán phần đất trên cho người thứ ba, nhưng người thứ ba này lại không thống nhất tách thửa đất trên cho Công ty. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Hàng Việt và ông T vẫn còn hiệu lực nhưng ông T lại bán phần đất trên cho người thứ ba là không đúng với quy định của pháp luật.

Vào ngày 05/01/2022, giữa Công ty Hàng Việt và ông T có thỏa thuận và lập biên bản làm việc nêu rõ các phương án xử lý liên quan đến thửa đất trên tuy nhiên vẫn chưa đi đến được kết quả cuối cùng.

Ngày 13/01/2022 Công ty Hàng Việt có gửi công văn đến Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu giải quyết đối với vụ việc nêu trên, đến ngày 19/01/2022 Ủy ban nhân dân xã B có làm việc với hai bên, ông T lấy lý do là việc bán phần đất này chưa có sự thống nhất của gia đình, tuy nhiên người đứng tên trong sổ đỏ là ông

Lê Anh T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Nay Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H yêu cầu ông Lê Anh T tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đối với diện tích theo thẩm định thực tế là 937,3m² (Trong đó diện tích 432,4m² thuộc một phần thửa 669 - được tách ra từ thửa 480; diện tích 504,9m² thuộc một phần thửa 438, cùng tờ bản đồ số 8), đất tại ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H, Đồng Tháp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Anh T.

Khi giao dịch Hợp đồng thì chỉ có đại diện phía Công ty là ông Phan Thời Lộc với ông Lê Anh T ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng chứ hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Lý do không có công chứng, chứng thực là vì giấy đất của ông T đang thế chấp ở Ngân hàng. Ông T đã giao đất cho phía Công ty sử dụng từ ngày 28/5/2019 đến nay để làm đường thoát nước của Công ty, số tiền 50.000.000đồng mà Công ty giao là số tiền thực hiện hợp đồng và Công ty đợi ông T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng chứ không phải là số tiền đặt cọc, số tiền này được giao cho ông T vào ngày 27/5/2019 đến ngày 28/5/2019 hai bên mới ký hợp đồng chứ không phải phía Công ty mức đất sử dụng mà không trả tiền như ông T trình bày. Việc ông T cho rằng khi ký hợp đồng không có sự thống nhất của các thành viên hộ gia đình là không đúng vì ông T là người có đủ năng lực hành vi dân sự và đại diện gia đình để ký kết hợp đồng với Công ty thể hiện tại biên bản làm việc ngày 05/01/2022 giữa Công ty với ông T thì yêu cầu ông T phải thực hiện đúng như đã thỏa thuận là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Nếu Tòa án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên vô hiệu thì Công ty không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và cũng không có yêu cầu gì về số tiền 50.000.000đồng mà Công ty đã giao cho ông T. Nếu phần đất tranh chấp không phải là của Công ty thì Công ty cũng không có yêu cầu gì về việc Công ty đã bỏ chi phí ra đào đường thoát nước trong vụ án này.

Công ty Hàng Việt không thống nhất với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Anh T là không thống nhất tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu và không thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Công ty Hàng Việt không có ý kiến gì đối với việc rút một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Anh T về số tiền 2.000.000đồng.

Công ty Hàng Việt không có yêu cầu, không tranh chấp gì với ông Phan Thời Lộc, ông Đặng Quang Vinh và ông Lê Minh Dư Em trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H ông Phan Thời Lộc trình bày: Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H ký kết với cá nhân ông Lê Anh T, hợp đồng là do Công ty Hàng Việt soạn thảo, hợp đồng được ký kết thì không có công chứng, chứng thực, đến nay thì phía Công ty Hàng Việt vẫn chưa trả đủ tiền cho ông T do ông T không thực hiện việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho Công ty Hàng Việt, khi ký kết hợp đồng thì không biết tình trạng

đất và giấy tờ liên quan đến đất chuyển nhượng là như thế nào, đến nay ông T chỉ mới giao đất để Công ty Hàng Việt sử dụng chứ chưa giao các giấy tờ gì liên quan đến đất cũng như chưa thực hiện việc chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho Công ty Hàng Việt. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H hoạt động với hình thức độc lập, việc sử dụng đất nhận chuyển nhượng để làm đường nước thải là phục vụ hoạt động cá nhân của Công ty Hàng Việt chứ không có theo quy hoạch gì của Nhà nước. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu gì về chi phí đào đường nước thải mà Công ty Hàng Việt đã bỏ ra trong vụ án này.

Bị đơn ông Lê Anh T trình bày:

Năm 2019 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H đối với diện tích 957m² (dài 159,5m x rộng 6m), thuộc thửa 480, 438, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do ông Lê Anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 95.700.000đồng (100.000đ/m²), phía Công ty có trả cho ông T được 50.000.000đồng, đây là tiền mà Công ty đặt cọc cho ông T, hai bên làm thủ tục để chuyển nhượng đất nhưng không được. Lý do diện tích chuyển nhượng nhỏ hơn so với Nhà nước quy định, nên không thể tách thửa đất được. Năm 2020 ông có nói với Công ty là không chuyển nhượng được thì ông hoàn trả tiền cho Công ty. Vào ngày 05/01/2022 ông Sang tự lập biên bản làm việc đưa cho ông ký, do ông lớn tuổi, mắt kém, không am hiểu pháp luật, ông không có đọc lại biên bản mà tin tưởng ký tên, nhưng không ngờ trong biên bản ông Sang ghi những điều kiện bất lợi cho ông, không đúng như ý kiến của ông là: Ông trả lại cho Công ty số tiền đã nhận 50.000.000đồng, ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho Công ty.

Đối với số tiền 2.000.000đồng ông cho Công ty thuê đất còn thiếu thì ông tự nguyện rút lại yêu cầu này.

Qua yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H thì ông không thống nhất. Nay ông yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với Công ty Hàng Việt là vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên. Ông T đồng ý trả lại cho Công ty Hàng Việt số tiền 50.000.000đồng mà ông đã nhận vì hiện tại ông là người trực tiếp quản lý phần đất này và đồng ý trả lãi cho Công ty là 10%/năm (0,833%/tháng) từ ngày 28/5/2019 đến nay (ngày 28/9/2022), là 40 tháng thành tiền 16.660.000đồng. Tổng cộng là 66.660.000đồng.

Ông T xác định: Vào thời điểm chuyển nhượng đất thì ông cũng thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên thống nhất để Công ty sử dụng đất, mức đất làm đường thoát nước cho Công ty. Lý do mà ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do phía Công ty hứa sau khi mức đất khoảng một tuần sau thì giao đủ tiền mua đất theo thỏa thuận nhưng mãi đến khoảng hơn một tháng sau thì phía Công ty mới giao trả cho ông 50.000.000đồng rồi sau đó không có trả phần tiền còn lại luôn, đến năm 2021 thì ông có nói Công ty trả lại số tiền ông đã nhận và lấy lại đất nhưng phía Công ty không thống nhất. Nay ông T có thỏa

thuận bán phần đất ruộng cho ông V (ở thành phố H, không biết rõ họ tên), trong đó có phần đất đang tranh chấp trên, việc thỏa thuận với ông Vinh chỉ thỏa thuận miệng, chưa làm giấy tờ, chưa nhận tiền gì với nhau nên ông không có yêu cầu, không tranh chấp gì với ông Phan Thời L, ông Đặng Quang V, ông Lê minh D trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T trình bày: Việc ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H là do từ thời điểm chuyển nhượng đất đến nay quá lâu mà Công ty Hàng Việt không giao trả đủ tiền theo thỏa thuận cho ông. Ông T thừa nhận việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng với Công ty Hàng Việt là ông T cũng có lỗi nên nay ông T yêu cầu giải quyết là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu, ông T yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tự nguyện trả tiền lãi cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Hàng Việt H là 10%/năm (0,833%/tháng) trên số tiền đã nhận là 50.000.000đồng, tính từ ngày 28/5/2019 đến 28/9/2022 là 40 tháng, thành tiền là 16.660.000đồng, không tiếp tục tính lãi trở về sau.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 55/2022/DS-ST, ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H yêu cầu ông Lê Anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 937,3m², thuộc một phần thửa 669 và một phần thửa 438, cùng tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Lê Anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Anh T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/5/2019 giữa ông Lê Anh T với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H là vô hiệu.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H trả lại cho ông Lê Anh T diện tích đất 937,3m² (Trong đó diện tích 432,4m² thuộc một phần thửa 669 - được tách ra từ thửa 480; diện tích 504,9m² thuộc một phần thửa 438, cùng tờ bản đồ số 8), đất tại ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H, Đồng Tháp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Lê Anh T. Cụ thể như sau: Tính từ mốc 1 đến mốc 2, cạnh 6m; từ mốc 2 đến mốc 3, cạnh 155,21m; Từ mốc 3 đến mốc 4, cạnh 1.41m; Từ mốc 4 đến mốc 5, cạnh 5.35m; Từ mốc 5 đến mốc 1, cạnh 156,08m.

(Kèm theo biên bản thẩm định ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H; Sơ đồ đo đạc số 05/2022/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐTĐTPHN, ngày 15/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

Ông Lê Anh T có nghĩa vụ trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H tổng số tiền 66.660.000đồng (Trong đó, số tiền gốc 50.000.000đồng và tiền lãi tính từ ngày 28/5/2019 đến ngày 28/9/2022 là 16.660.000đồng, không tính lãi tiếp tục trở về sau).

3. Đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Anh T về việc ông T yêu cầu Công ty trả lại tiền thuê đất còn thiếu 2.000.000đồng.

Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì về phần chi phí đào đường thoát nước thải và giá trị cây trồng trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H phải chịu tổng chi phí tố tụng là 2.871.000đồng (làm tròn). Phần còn dư ra 2.129.000đồng (làm tròn) Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H được nhận lại và đã nhận xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 10 năm 2022 người đại diện theo pháp luật của Công ty Hàng Việt là ông Nguyễn Văn Sang có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 55/2022/DS-ST, ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Ông Sang yêu cầu ông Lê Anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 937,3m², thuộc một phần thửa 669 và một phần thửa 438, cùng tờ bản đồ 08, đất tại ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Lê Anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phan Thời Lộc đại diện nguyên đơn trình bày: Ông Lộc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết khách quan và xem xét toàn diện vụ án. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì Công ty yêu cầu ông T bồi thường cho Công ty 200.000.000đồng theo biên bản làm việc ngày 05/01/2022.

Bị đơn ông Lê Anh T trình bày: Ông không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Hàng Việt. Ông yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn 200.000.000đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/05/2019 vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của Công ty Hàng Việt được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

- Về xét xử vắng mặt: Anh Lê Minh D, anh Đặng Quang V, bà Bùi Thị N và chị Châu Thị Th đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Xét thấy vắng mặt của các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Hàng Việt yêu cầu ông Lê Anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 937,3m², thuộc một phần thửa 669 và một phần thửa 438, cùng tờ bản đồ 08, đất tại ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Lê Anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 28/5/2019, Công ty TNHH MTV Hàng Việt H (gọi tắt là Công ty) có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Anh T diện tích 957m² (dài 159,5m, rộng 6m) đất ruộng, với giá 100.000đ/m² (tổng giá trị chuyển nhượng là 95.700.000đồng), Công ty thanh toán cho ông T trước 50.000.000 đồng, còn lại sau một tháng kể từ khi bên chuyển nhượng đất đồng ý và xác nhận cho bên chuyển nhượng QSD đất được quyền sử dụng diện tích như trên. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đại diện Công ty có ông Phan Thời L ký, bên chuyển nhượng có ông Lê Anh T ký tên.

Ông Lê Anh T thừa nhận ngày 28/5/2019 ông và Công ty có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, theo đo đạc thực tế đất chuyển nhượng có diện tích 937,3m² (trong đó có 432,4m² thuộc một phần thửa 669, được tách ra từ thửa 480, diện tích 504,9m² thuộc một phần thửa 438, cùng tờ bản đồ số 8, đất tọa lại tại ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H), do hộ ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã giao đất cho phía công ty sử dụng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng từ khi ký hợp đồng cho đến nay Công ty chưa trả cho ông số tiền còn lại.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 được các bên đương sự thừa nhận có ký kết là có thật do đó đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên có lập thành văn bản nhưng tài sản các bên chuyển nhượng là quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng, chứng thực là có vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Theo thỏa thuận của hai bên chuyển nhượng thì Công ty đã trả cho ông T 50.000.000đồng, ông T đã giao đất cho Công ty sử dụng từ năm 2019 cho đến nay nhưng chưa đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng và các bên cũng chưa

thực hiện được 2/3 nghĩa vụ hợp đồng do đó không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lộc (đại diện theo ủy quyền của ông Sang – Giám đốc Công ty) cũng thừa nhận phía Công ty có lỗi trong việc chưa có văn bản hỏi cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai ở địa phương về điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (Lúa) của ông T để làm đường thoát nước thải của Công ty và khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L ký kết nhưng không được ông Sang là đại diện hợp pháp của Công ty ủy quyền là vi phạm về điều kiện chủ thể hợp pháp của Công ty khi tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2019 giữa Công ty Hàng Việt với ông Lê Anh T vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Xét về lỗi khi hợp đồng bị vô hiệu: Xét thấy bên nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Hàng Việt H là tổ chức kinh tế theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH MTV đăng ký lần đầu ngày 01/4/2015, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 03/12/2020 do đó khi bên Công ty có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp (lúa), theo quy định tại Điều 193 Luật đất đai năm 2013, Công ty phải tìm hiểu các quy định của pháp luật về Tổ chức kinh tế có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất đai hay không nhưng Công ty TNHH MTV Hàng Việt H đã không thực hiện việc liên hệ bằng văn bản để hỏi cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai về vấn đề này và nếu được chấp thuận thì Công ty mới được thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng này nên xét về lỗi phía Công ty cũng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên ông T bị vô hiệu. Theo biên bản làm việc ngày 05/9/2019 thì Công ty và ông T đều biết diện tích đất hai bên hợp đồng chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật về đất đai và việc không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng là do chưa đủ các điều kiện nêu trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất chuyển nhượng cho Công ty được cấp cho hộ ông Lê Anh T, nhưng hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2019 chỉ được lập giữa ông Phan Thời L cũng không phải là đại diện hợp pháp (Giám đốc Công ty) với cá nhân ông Lê Anh T cũng chưa được sự đồng ý của các thành viên chung hộ, do đó xác định cả hai bên Công ty và ông T cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng này đều có lỗi ngang nhau và là nguyên nhân làm cho hợp đồng bị vô hiệu không thể thực hiện được. Hậu quả pháp lý khi hợp đồng bị vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, khi hợp đồng bị vô hiệu, xét về lỗi hai bên đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên tự chịu thiệt hại ngang nhau, xét thấy thiệt hại tương ứng lỗi của các bên theo qui định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giá trị thiệt hại mà ông T phải trả lại Công ty thấp hơn số tiền mà ông T tự nguyện trả lại Công ty là 50.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 28/5/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 28/9/2023 tổng cộng 66.660.000 đồng và Công ty cũng đã đào đất sử dụng phần đất tranh chấp để làm đường thoát nước thải trong một thời gian dài mà không phải trả chi phí cho ông T là đã có lợi cho Công ty. Ngoài ra ông T cũng không yêu cầu Công ty khôi phục lại tình trạng

ban đầu đối với phần đất tranh chấp 957m² (dài 159,5m, rộng 6m). Xét thấy đây là sự tự nguyện của bị đơn và có lợi cho Nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lộc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại theo biên bản làm việc ngày 05/01/2022 số tiền 200.000.000đồng. Tuy nhiên, ông Lộc là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn ông T cũng đều thừa nhận thời điểm lập biên bản ngày 05/01/2022 hai bên ông Sang (Giám đốc Công ty) và ông T đưa ra ba phương án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, giữa các bên ông T, ông Sang chưa thống nhất lựa chọn được phương án nào để giải quyết tranh chấp trong ba phương án nêu trong biên bản làm việc ngày 05/01/2022 nên đến ngày 19/01/2022 hai bên ông Sang và ông T tiếp tục gặp nhau để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và tại biên bản làm việc ngày 19/01/2022 có nội dung thể hiện ý kiến ông Sang: “...Vào ngày 05/01/2022 tôi có trao đổi với ông Lê Anh T các phương án để giải quyết, tuy nhiên đến nay vẫn chưa thống nhất được. Nay tôi đề nghị ông Lê Anh T thực hiện tách thửa chuyển nhượng cho tôi theo quy định...” nội dung này thể hiện các bên chưa đi đến thống nhất thỏa thuận chọn phương án giải quyết nên yêu cầu đưa vụ việc ra Tòa án giải quyết, do đại diện nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận biên bản làm việc ngày 05/01/2022 nhằm mục đích đưa ra ba phương án giải quyết tranh chấp nhưng chưa đi đến thống nhất nên không thể căn cứ biên bản làm việc ngày 05/01/2022 làm đường lối giải quyết vụ án và ông T cũng không đồng ý theo yêu cầu bồi thường của ông L. Tại phiên tòa, ông Lộc trình bày ngoài phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng của ông T thì Công ty còn có phần đất khác kế bên đất chuyển nhượng của ông T để làm đường thoát nước cho Công ty nên hoạt động của Công ty không bị ảnh hưởng, do đó qua các phân tích như trên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu và lỗi các bên nguyên, bị đơn là ngang nhau nên mỗi bên tự chịu thiệt hại của mình là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh Tòa án sơ thẩm xét xử không khách quan, không xem xét toàn diện quá trình sử dụng đất của Công ty cũng như tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ.

Từ những phân tích như trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chưa phù hợp như đã phân tích trên nên không chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, khoản 2 Điều 129 và Điều 122, Điều 131, Điều 142, Điều 410, Điều 502, Điều 503 Bộ Luật dân sự;

Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Điều 4 Quyết định 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp;

Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H yêu cầu ông Lê Anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 937,3m², thuộc một phần thửa 669 và một phần thửa 438, cùng tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Lê Anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Anh T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/5/2019 giữa ông Lê Anh T với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H là vô hiệu.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H trả lại cho ông Lê Anh T diện tích đất 937,3m² (Trong đó diện tích 432,4m² thuộc một phần thửa 669 - được tách ra từ thửa 480; diện tích 504,9m² thuộc một phần thửa 438, cùng tờ bản đồ số 8), đất tại ấp Bình Chánh, xã B, thành phố H, Đồng Tháp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Lê Anh T. Cụ thể như sau: Tính từ mốc 1 đến mốc 2, cạnh 6m; Từ mốc 2 đến mốc 3, cạnh 155,21m; Từ mốc 3 đến mốc 4, cạnh 1,41m; Từ mốc 4 đến mốc 5, cạnh 5,35m; Từ mốc 5 đến mốc 1, cạnh 156,08m.

(Kèm theo biên bản thẩm định ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H; Sơ đồ đo đạc số 05/2022/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐTĐTPHN, ngày 15/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

Ông Lê Anh T có nghĩa vụ trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H tổng số tiền 66.660.000đồng (Trong đó, số tiền gốc 50.000.000đồng và tiền lãi tính từ ngày 28/5/2019 đến ngày 28/9/2022 là 16.660.000đồng, không tính lãi tiếp tục trở về sau).

3. Đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Anh T về việc ông T yêu cầu Công ty trả lại tiền thuê đất còn thiếu 2.000.000đồng.

Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì về phần chi phí đào đường thoát nước thải và giá trị cây trồng trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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.

4. Về án phí:

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0006479, ngày 11/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

- Ông Lê Anh T là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H phải chịu tổng chi phí tố tụng là 2.871.000đồng (làm tròn). Phần còn dư ra 2.129.000đồng (làm tròn) Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H được nhận lại và đã nhận xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hàng Việt H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006732 ngày 12/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND thành phố H;
- Chi cục THADS thành phố H;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành