

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 389/2024/DS-PT
Ngày: 31-5-2024
*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Cao Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2024/TLPT- DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 1453/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Việt H, sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: Số H, đường H, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Công ty cổ phần D1. Địa chỉ: Số C, đường Q, khóm A, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc H1, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Số A, đường C, khóm B, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Đình T, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Số B, đường P, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Trần Đình T1, sinh năm 1986. Địa chỉ cư trú: Số B, đường P, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: ông Ngô Trường S, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: số C, T, khóm E, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Bà Trần Đình Phương N, sinh năm 1995;

4. Bà Trần Đình Thùy D, sinh năm 1982;

5. Bà Lê Kim P, sinh năm 1958;

6. Ông Trần Chí T2, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ cư trú: 1325E – 42ND - ST, TACOMA, WA 98404 - 2954. USA.

Người đại diện hợp pháp của bà N, bà D, bà P, ông T2: Ông Trần Đình T1, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Số B, đường P, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Phù Xí Q, sinh năm 1952.

8. Bà Châu Thu V, sinh năm 1949 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số B, đường P, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà V: Ông Ngô Trường S, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

9. Bà Phù Thị Thúy H2, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt);

10. Ông Phù Quốc C, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt);

11. Bà Phù Thị Thúy N1, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt);

12. Chị Hồ Gia H3, sinh năm 2005 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số B, đường P, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

13. Bà Đặng Lâm Đài L, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Số B, đường P, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

14. Bà Thi Thị H4, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Khóm F, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V, ông Trần Đình T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, nguyên đơn ông Hoàng Việt H và người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Đặng Minh Q1 trình bày:

Vào ngày 19 tháng 5 năm 1995, ông H nhận chuyển nhượng của Công ty D1 (nay là Công ty cổ phần D1) phần đất nền 17B, diện tích 40m² thuộc thửa

1127, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại phường G, thành phố C với giá 50.500.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ số tiền trên cho Công ty cổ phần D1 và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 1997.

Vào ngày 27 tháng 9 năm 1995, ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng của Công ty phần đất nền 17A, diện tích 64 m² thuộc thửa 1111, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại phường G, thành phố C với giá 176.750.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ số tiền trên cho Công ty và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 1997.

Ông H đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền xong và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Công ty cổ phần D1 vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ giao đất do trên đất có một phần nhà của ông T1 và một phần nhà của ông Q1. Ông Q1, ông T1 đều không đồng ý giao trả đất.

Nay, ông H yêu cầu:

Công ty cổ phần D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37.95/HĐMBCNĐ ngày 19 tháng 9 năm 1995 và hợp đồng số 39.95/HĐMBCNĐ ngày 27 tháng 9 năm 1995 và bàn giao hai phần đất đã chuyển nhượng theo diện tích đo đạc thực tế 107,7 m², tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Trần Đình T1 tháo dỡ nhà trên đất, trả lại cho ông H phần đất diện tích 42m², tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Phù Xí Q tháo dỡ hàng rào, công trình kiến trúc trên đất trả lại cho ông H phần đất diện tích 62m², tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện của bị đơn, Công ty cổ phần D1 là ông Phạm Quốc H1 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về hai hợp đồng chuyển nhượng đất và đồng ý giao đất cho ông Hoàng Việt H, việc không giao được đất là do hộ ông Trần Chí T2 và hộ ông Phù Xí Q không chịu trả đất cho Công ty.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là một phần của diện tích 7.142m² của Công ty cổ phần D1 được Ủy ban nhân dân tỉnh M thu hồi của Công ty D1 để bàn giao cho Công ty X trung tâm theo Quyết định số 171/QĐ-UB ngày 23/6/1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh M về việc thu hồi khu đất thuộc công ty C1 và Công ty D1 để giao cho công ty D1 quản lý xây dựng theo quy hoạch (Quyết định số 171/QĐ-UB).

Sau khi được Ủy ban tỉnh M bàn giao đất, Công ty cổ phần D1 đã thực hiện việc bồi thường phần công trình kiến trúc cho Công ty D1 với số tiền 450.000.000 đồng gồm 361.902.160 đồng phần kiến trúc khu tập thể và 88.097.840 đồng là tiền hỗ trợ thêm để tạo điều kiện ổn định đời sống cho công nhân viên khu tập thể của Công ty D1.

Theo nội dung biên bản ngày 28 tháng 8 năm 1997 giữa Công ty cổ phần D1 với Công ty D1 thì Công ty D1 có nghĩa vụ di dời các hộ sinh sống trong khu

tập thể để giao đất lại cho Công ty. Các hộ khác đều đã đồng ý chỉ riêng hộ ông Trần Chí T2 và Phù Xí Q không đồng ý di dời. Đến năm 2014, ông T1 còn lấn chiếm thêm diện tích đất phía sau và bị UBND phường G, thành phố C lập biên bản vi phạm. Công ty cổ phần D1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Việt H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Đình T1 trình bày: Năm 1980, cha ông là Trần Chí T2 là nhân viên lái xe Công ty D1 được Giám đốc Công ty giao căn nhà số B, đường P, khóm B, phường G, thành phố C để ở. Từ khi được giao nhà, gia đình ông quản lý và thực hiện nghĩa vụ thuê nhà cho Công ty D1. Bên cạnh căn nhà là ao, gia đình ông đã tôn tạo, bồi đắp, xây nhà bếp. Năm 1995, Công ty D1 chuyển nhượng đất cho Công ty cổ phần D1 nhưng không bồi thường hợp lý nên gia đình ông không chịu di dời. Nay ông không đồng ý trả đất cho Công ty cổ phần D1, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Việt H đã cấp trên phần đất của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phù Xí Q, người đại diện theo ủy quyền của ông Q ông Ngô Trường S trình bày:

Năm 1980, ông Q được Công ty D1 cấp cho căn nhà tại khóm B, phường G. Đến năm 1981, Công ty D1 không đủ chỗ bố trí cho nhân viên nên đã yêu cầu chia đôi diện tích nhà cho ông Trần Chí T2. Do diện tích còn lại nhỏ nên ông Q có bồi đắp thêm phần đất liền kề sử dụng. Năm 1994, Công ty D1 chuyển giao toàn bộ khu đất cho Công ty nhưng không bồi thường hợp lý cho gia đình ông Q nên gia đình ông Q không đồng ý di dời. Khi đó, Công ty D1 có thỏa thuận với Công ty cổ phần D1 cho ông Q ở lại trên đất nhưng Công ty cổ phần D1 không đồng ý mà bán cho ông Hoàng Việt H.

Năm 2019, Công ty cổ phần D1 khởi kiện yêu cầu ông Q tháo dỡ căn nhà hoặc mua lại nhà, đất của công ty. Ông Q đồng ý mua nhà, đất của Công ty cổ phần D1 nên ngày 15/3/2019, công ty đồng ý kí hợp đồng chuyển nhượng số: 02/2019/HĐKT - CNĐ nhưng đến tháng 6/2021 Công ty cổ phần D1 vẫn chưa thực hiện hợp đồng về việc bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nay ông Q không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Việt H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Việt H về việc yêu cầu Công ty cổ phần D1 tiếp tục thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Buộc Công ty cổ phần D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 39.95/HĐMBCNĐ ngày 19 tháng 9 năm 1995 và hợp đồng số 39.95/HĐMBCNĐ ngày 27 tháng 9 năm 1995 và bàn giao hai phần đất đã chuyển nhượng diện tích theo đo đạc thực tế 107,7m² cho ông Hoàng Việt H.

Ông Trần Đình T1, ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V, bà Đặng Lâm Đài L, bà Phù Thị Thúy N1, bà Phù Thị Thúy H2, ông Phù Quốc C, chị Hồ Gia H3, bà Thi

Thị H4 trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 107,7m² thuộc thửa số 155, 170, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ chỉnh lý năm 2009), tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho ông Hoàng Việt H; có vị trí tứ cận kèm theo:

Thửa đất số 155:

Phía đông cạnh M2M3, dài 16m;

Phía tây cạnh M1M4, dài 16m;

Phía nam cạnh M4M3, dài 4m;

Phía bắc cạnh M1M2, dài 4m.

Thửa đất số 170:

Phía đông cạnh M7M8, dài 10,93m;

Phía tây cạnh M5M10, dài 10,91m;

Phía nam cạnh M8M10, dài 4m;

Phía bắc cạnh M5M7, dài 4m.

(Kèm theo Bản vẽ hiện trạng (bổ sung) ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Công ty TNHH MTV T3).

Ông Hoàng Việt H trả cho ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V số tiền 14.952.000 đồng

Ông Hoàng Việt H trả cho ông Trần Đình T1, bà Đặng Lâm Đài L số tiền 61.272.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong các khoản tiền trên, thì người thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Đình T1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 42m² và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Việt H.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Phù Xí Q về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 64m².

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 và 13 tháng 10 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V và ông Trần Đình T1 có đơn kháng cáo; nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đình T1, ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V do ông Ngô Trường S trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa nguyên đơn và bị đơn đã diễn ra từ năm 1995 đến nay là hết thời hiệu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý là chưa đúng pháp luật. UBND tỉnh M giao đất để làm chợ chứ không phải giao để kinh doanh thương mại, không có văn bản nào cho phép Công ty D1 bán đất nhưng vẫn thực hiện là không đúng quy định. Hiện tại, UBND tỉnh chưa có văn bản thu hồi đất đối với ông Q và ông T2, mặc dù chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng 2 ông là công chức và có nhu cầu ở lại nhưng lại không được xem xét mua đất để tái định cư tại chỗ. Đất còn đang tranh chấp, đang thu hồi chưa được giải quyết, năm 1995 lại thực hiện việc bán đất là trái pháp luật. Hiện tại, ông Q là cán bộ hưu trí, bị nhiễm chất độc màu da cam, không có điều kiện để sống tốt cần được bố trí tái định cư tại chỗ. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ vụ án vì hết thời hiệu, nếu không đình chỉ được thì yêu cầu sửa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nếu không sửa được thì hủy bản án sơ thẩm về xem xét giải quyết lại do vi phạm thủ tục tố tụng.

- Bà Châu Thu V *trình bày*: thống nhất ý kiến của ông S, đề nghị Tòa án xem xét.

- *Đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần D1 ông Phạm Quốc H1 trình bày*: Công ty được phép phân lô bán nền theo quy định của pháp luật. UBND tỉnh đã thu hồi đất, giao đất và phê duyệt dự án cho Công ty D1 được phân lô bán nền. Ông H1 được cấp GCNQSDĐ và tại Quyết định số 171, 172 của UBND tỉnh năm 1996 không thể hiện có nội dung tái định cư tại chỗ như phía ông Q trình bày. Chúng tôi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vì đã thực hiện đúng pháp luật, bản án sơ thẩm xét xử là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo; giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Phần diện tích đất do ông Q, bà V, ông T1 sử dụng thuộc quyền sử dụng của Nhà nước giao cho Công ty D1 sử dụng đã bị thu hồi toàn bộ và giao cho Công ty Cổ phần D1 quản lý thực hiện Dự án xây dựng chợ T4. Việc ông Q, ông T1 không giao lại đất vì cho rằng không được bồi thường thỏa đáng là không có căn cứ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V, ông Trần Đình T1 được làm trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Đình T, bà Đặng Lâm Đài L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; đối với bà Phù Thị Thúy H2, ông Phù Quốc C, bà Phù Thị Thúy N1, Chị Hồ Gia H3, bà Thi Thị H4 có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đình T1, ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V

[2.1] Căn cứ vào Quyết định số 171/QĐ-UB ngày 23/6/1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh M về việc thu hồi khu đất thuộc công ty C1 và Công ty D1 để giao cho công ty D1 quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Tại Điều 1 của Quyết định số 171/QĐ-UB có nội dung như sau: Thu hồi 7.142m² tại khóm B, phường G, thị xã C. Nguồn gốc đất: Khu đất do công ty C1 và công ty D1 quản lý nằm trong khu quy hoạch xây dựng chợ trung tâm.

[2.2] Ngày 23/6/1994, Ủy ban nhân dân tỉnh M ban hành Quyết định số 172/QĐ-UB về việc giao quyền sử dụng đất cho công ty Dịch Vụ Thương Mại tỉnh D1 quản lý xây dựng theo quy hoạch (Quyết định số 172/QĐ-UB); theo đó, ủy ban tỉnh M đã giao toàn bộ diện tích thu hồi tại Quyết định số 171/QĐ-UB cho công ty Dịch Vụ Thương Mại tỉnh D1 để xây dựng chợ Trung tâm Cà Mau theo quy hoạch, thời hạn sử dụng đất lâu dài.

[2.3] Thực hiện các Quyết định trên, ngày 11/8/1994, Ủy ban nhân dân tỉnh M tiếp tục ban hành Quyết định số 245/QĐ-UB về việc giải tỏa mặt bằng xây dựng công trình Chợ T4 thuộc Trung tâm thương mại T5 tại phường G, thị xã C (Quyết định số 245/QĐ-UB) có nội dung: giải tỏa các vật kiến trúc nhà cửa, đất đai, hoa màu... trong phạm vi xây dựng công trình chợ Trung tâm theo quyết định giao quyền sử dụng đất số 172/QĐ-UB ngày 23/6/1994. Theo tờ trình số 53/TT.SXD ngày 10/7/1994 của Sở xây dựng tỉnh M thì diện tích bị giải tỏa có 15 hộ dân và 6 dãy nhà ở tập thể của công ty D1.

[2.4] Tại Biên bản làm việc ngày 28/8/1997, Công ty D1 và Công ty D1 đã thống nhất các nội dung sau: Công ty D1 đề nghị Công ty D1 hỗ trợ thêm phần kinh phí để tạo điều kiện sớm ổn định cho cán bộ - công nhân viên của Công ty với tổng số tiền là 450.000.000đ.

Đồng thời, Công ty D1 đồng ý bán 18 lô đất tại khu quy hoạch phường H để cho cán bộ - công nhân viên Công ty D1 tái định cư theo chính sách giải tỏa (theo giá vốn tái định cư là 4 lượng vàng/một nền nhà 40m², trong đó có hộ ông

Phù Xí q và ông Trần Chí T2 được Công ty D1 liệt kê vào danh sách được mua nền nhà tái định cư).

Công ty D1 đồng ý di dời các hộ tập thể đến hết ngày 30/9/1997 là dứt điểm và bàn giao mặt bằng cho Công ty D1.

[2.5] Ngày 28 tháng 8 năm 1997, Công ty cổ phần D1 đã thực hiện việc bồi thường phần công trình kiến trúc cho Công ty D1 số tiền 450.000.000 đồng; gồm 361.902.160 đồng phần kiến trúc khu tập thể và 88.097.840 đồng là tiền hỗ trợ thêm để tạo điều kiện ổn định đời sống cho công nhân viên khu tập thể của Công ty D1 (BL 33-37); đồng thời, 16 hộ dân ở trên dãy nhà tập thể đã giao trả mặt bằng cho Công ty Cổ phần D1.

[2.6] Các đương sự thừa nhận cho đến nay, các quyết định số Quyết định số 171/QĐ-UB, Quyết định số 172/QĐ-UB và Quyết định số 245/QQĐ-UB vẫn còn hiệu lực thi hành nên có căn cứ xác định toàn bộ phần diện tích đất và công trình trên đất của công ty D1 đã bị thu hồi để thực hiện Dự án xây dựng chợ Trung tâm Cà Mau theo các quyết định này và quyền sử dụng đất đã được giao cho Công ty Cổ phần D1.

[2.7] Ngày 19 tháng 5 năm 1995, ông Hoàng Việt H nhận chuyển nhượng của Công ty D1 (nay là Công ty Cổ phần D1) phần đất nền 17B, diện tích 40m² thuộc thửa 1127, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại phường G, thành phố C với giá 50.500.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ số tiền trên cho Công ty và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 1997.

Vào ngày 27 tháng 9 năm 1995, ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng của Công ty phần đất nền 17A, diện tích 64m² thuộc thửa 1111, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại phường G, thành phố C với giá 176.750.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ số tiền trên cho Công ty và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 1997.

Theo Bản vẽ hiện trạng (bổ sung) ngày 27/9/2023 của Công ty TNHH MTV T3, phần đất chuyển nhượng của hai hợp đồng trên thuộc thửa 155, 170, tờ bản đồ số 8 (Bản đồ chỉnh lý năm 2009) có diện tích theo đo đạc thực tế là 107,7m². Năm 1997, ông H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nhận chuyển nhượng.

[2.8] Bị đơn là Công ty Cổ phần D1 cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông H và ông H đã thanh toán hết số tiền theo thỏa thuận của Hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng việc bị đơn chưa thực hiện được xong hợp đồng là do gia đình ông T2 (sau này là ông T1) và ông Q, bà V không chịu di dời, bàn giao đất lại cho công ty. Nay, Công ty Cổ phần D1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn và yêu cầu các ông, bà Trần Đình T1, Phù Xí Q, Châu Thu V phải di dời để giao đất cho nguyên đơn. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn tính đến thời điểm nguyên đơn đi khởi kiện được hai bên thừa nhận vẫn chưa thực hiện xong nên nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu được giao tài sản đã nhận

chuyển nhượng là có căn cứ và còn trong thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.9] Căn cứ Quyết định số 596/UB ngày 13/10/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh M về việc điều chỉnh quy hoạch chợ Trung tâm T5 thì Dự án này được quyền phân lô bán nền cho các cá nhân có nhu cầu nên Công ty Cổ phần D1 chuyển nhượng đất cho ông H là có cơ sở, không trái quy định của pháp luật như ý kiến của ông Q, bà V và ông T1 trình bày.

[2.10] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ xác định Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu Công ty Cổ phần D1 và những người đang trực tiếp sử dụng đất phải giao đất cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.11] Ngoài ra, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm còn xác định ông Q, bà V, ông T1, bà Đài L có sửa chữa nhà, coi nói nhà trên đất; các công trình nêu trên nếu di dời sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng nên giao tài sản này cho nguyên đơn sử dụng và buộc nguyên đơn trả lại cho bà V, ông Q 14.952.000đ; trả cho ông T1, bà L số tiền 61.272.000đ theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T6 là có căn cứ.

[2.12] Tại phiên tòa, ông Q, bà V, ông T1 do ông S đại diện còn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa bà Thi Thị H4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã thực hiện thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thi Thị H4 và bà H4 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đối với các lý do kháng cáo khác như ông T2, ông Q là cán bộ hưu trí, sức khỏe không đảm bảo; gia đình ông Q là gia đình chính sách, hai ông đều có nhu cầu sử dụng đất nên cần phải bố trí tái định cư tại chỗ nên yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.13] Ông Trần Đình T1, ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V có kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của các ông, bà; giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định 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.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1, ông Q, bà V phải chịu án phí theo quy định nhưng ông Q, bà V là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14, 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 yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V, ông Trần Đình T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Đình T1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000395 ngày 23/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

- Ông Phù Xí Q, bà Châu Thu V được miễn.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Dương Tuấn Vinh

Nguyễn Thị Thúy Hòa

Nguyễn Thị Cúc