

Bản án số: 693/2024/DS-PT
Ngày: 29 tháng 8 năm 2024
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Trần Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn.

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - 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: Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 460/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2616/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị T, sinh năm 1953. Địa chỉ: Tổ H, ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số I, đường T, khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ninh Văn T2, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số A Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành H - Công ty L thuộc đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

2.2 Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh An Giang, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1 Ban quản lý Dự án, Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện A. Địa chỉ: Khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A, đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3 Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1979. Địa chỉ: Khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Do có kháng cáo của: Ông Nguyễn Công T1 – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:*

Vào năm 2006 bà T công tác tại Ủy ban Dân số, Gia đình và Trẻ em huyện A. Theo Quyết định số: 2256/QĐ-UBND ngày 15/8/2006 của Ủy ban nhân dân huyện A, bà được xét phân bổ mua nền nhà T3 dân cư kênh T (mở rộng) cùng với nhiều cán bộ khác trong huyện. Bà T đã nộp đủ 20.000.000 đồng cho doanh nghiệp tư nhân T4 (phiếu thu ngày 03/12/2009). Đồng thời ông T1 cũng cho người của Doanh nghiệp tiến hành giao nền cho bà. Nền nhà bà nhận là nền số 23, lô G, đường số I. Sau khi nhận nền bà T cắm trụ đá, dùng lưới sắt B40 rào lại và trồng cây kiếng. Sau đó bà T bà đến liên hệ với Doanh nghiệp T4 để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Nguyễn Công T1 yêu cầu bà nộp thêm tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp. Do bà T không đồng ý nộp thêm tiền nên Doanh nghiệp Thủ Tuyên không thực hiện thủ tục sang tên nền đất cho bà. Sự việc này bà đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện A nhiều lần và được Ủy ban nhân dân huyện A hướng dẫn kiện ra Tòa án. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, bà T được biết ông Nguyễn Công T1 đã chuyển nhượng nền đất bà mua cho ông Nguyễn Tấn P và ông P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện A và ông Nguyễn Công T1 - Chủ doanh nghiệp tư nhân T4 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số B, lô G, đường số I. Nếu hợp đồng không được công nhận thì yêu cầu giải quyết hậu quả; yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc không sử dụng được nền đất 144.000.000 đồng; yêu cầu hủy Quyết định số: 1185/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện A, tỉnh An Giang; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (GCN.QSDD) số CS06457 cấp ngày 02/7/2019 mang tên Nguyễn Tấn P.

- *Bị đơn ông Nguyễn Công T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ông Dương Văn N đại diện trình bày:*

Doanh nghiệp tư nhân T4 do ông T1 làm Giám đốc được thành lập ngày 21/3/2000 và giải thể ngày 26/5/2015. Vào thời điểm năm 2006, Doanh nghiệp tư nhân T4 có bàn bạc đầu tư xây dựng Tuyến dân cư kênh Thầy Ban (mở rộng) thì

trần A (giai đoạn II). Ngày 09/10/2007 ông T1 có ký Hợp đồng hợp tác số 01/HĐHTĐT với Ủy ban nhân dân huyện A để đầu tư xây dựng Tuyến Dân cư kênh Thầy B – thị trấn A. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có thẩm quyền cấp trên phát hiện Hợp đồng số 01/HĐHTĐT chưa đúng quy định của pháp luật. Ngày 04/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số: 1185/QĐ-UBND để thu hồi, hủy bỏ Quyết định số: 2256/QĐ-UBND ngày 15/8/2006.

Căn cứ Quyết định số: 1185/QĐ-UBND, ngày 04/6/2019 thì Doanh nghiệp không còn nghĩa vụ giao 39 nền nhà cho cán bộ theo Quyết định số: 2256/QĐ-UBND. Lẽ ra Doanh nghiệp không phải giao nền nhà theo danh sách được duyệt, nhưng các hộ này đồng ý trả thêm chi phí nên Doanh nghiệp thực hiện thủ tục sang tên. Do bà T không chịu trả thêm chi phí, nên Doanh nghiệp không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên.

Ông T1 xác định Doanh nghiệp tư nhân T4 không có giao dịch mua bán gì với bà T nên ông không đồng ý thực hiện theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Còn số tiền bà T nộp là tiền “đặt cọc”, Doanh nghiệp tư nhân T4 có nhận 20.000.000 đồng và sẽ trả lại cho bà T cùng tiền lãi theo quy định của Ngân hàng N1.

Hiện nay, nền đất này ông T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn P và ông P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS223413, số vào sổ CS06457 ngày 02/7/2019 mang tên ông Nguyễn Tấn P. Do đó, ông T1 không không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện A có ý kiến: Ngày 15/8/2006 Ủy ban nhân dân huyện A có ban hành Quyết định số: 2256/QĐ-UBND, xét duyệt phân bổ 39 nền nhà tại Tuyến dân cư kênh Thầy Ban (mở rộng) cho 39 cán bộ lãnh đạo đang công tác trong huyện. Tuy nhiên đến ngày 04/6/2019 Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số: 1185/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Quyết định số: 2256/QĐ-UBND, lý do trái quy định về pháp luật đất đai. Vì phần đất này là của Doanh nghiệp Đ, quyền quyết định là thuộc về doanh nghiệp tư nhân T4.

Về trường hợp của bà Phạm Thị T thì Ban Quản lý dự án không có thu tiền. Bà T có nộp tiền cho ông T1 hay không thì Ban Quản lý dự án không biết và việc thực hiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận thế nào là giữa bà T với doanh nghiệp tư nhân T4, Ban quản lý dự án không can thiệp. Ủy ban nhân dân huyện A cũng đã có văn bản trả lời cho bà T.

- Tại bản khai ý kiến ngày 20/10/2023 ông Nguyễn Tấn P trình bày: Ông P có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công T1 nền đất diện tích 75.0m² Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, được chính quyền xác nhận. Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, hạn chế. Ông P đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06457 ngày 02/7/2019 mang tên Nguyễn Tấn P. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số đã cấp cho ông. Còn việc tranh chấp giữa bà T với ông T1 thì ông P không có ý kiến.

- Tại Công văn số: 3744/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 07/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A có ý kiến: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A xác

định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn P là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

- Theo Công văn số 2022/CNAP-KT ngày 30/10/2020 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh A có ý kiến: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06457 ngày 02/7/2019 mang tên Nguyễn Tấn P, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 30, diện tích 75.0m² với nền số 23, lô G là một vị trí.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 123, 129, 131; các Điều 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 24; Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị T; chấp nhận yêu cầu của bà T đòi bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn Công T1 có trách nhiệm hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị Thông s tiền 658.000.000 (sáu trăm năm mươi tám triệu) đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nền nhà số B, lô G, đường số I) Tuyến Dân cư kênh Thầy Ban – thị trấn A giữa T4 do ông Nguyễn Công T1 làm chủ với bà Phạm Thị T theo quyết định xét phân bổ nền nhà số: 2256/QĐ-UBND ngày 15/8/2006 của Ủy ban nhân dân huyện A là vô hiệu; bà Phạm Thị T có trách nhiệm di dời toàn bộ nóng đá, lưới rào B40 và các cây trên đất để giao nền đất diện tích 75.0m² tại các điểm 1, 2, 3, 4 Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 04/9/2020 của Văn phòng Đ1 chi nhánh A (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS06457 cấp ngày 02/7/2019 mang tên Nguyễn Tấn P) cho ông Nguyễn Tấn P. Thời hạn di dời các vật nêu trên là 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật; đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu của bà Phạm Thị T đòi bồi thường 144.000.000 đồng do không sử dụng được nền đất, về yêu cầu hủy Quyết định số: 1185/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh An Giang về việc không chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS06457 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 02/7/2019 mang tên Nguyễn Tấn P đối với thửa số 34, tờ bản đồ số 30, diện tích 75.0m²; về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 18/01/2024, ông Dương Văn N đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Công T1 kháng cáo Bản án sơ thẩm, không chấp nhận bồi thường cho bà Phạm Thị Thông s tiền 658.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Ninh Văn T2 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Công T1

giữ yêu cầu kháng cáo Bản án sơ thẩm, ông T1 không chấp nhận bồi thường cho bà Phạm Thị Thông s tiền 658.000.000 đồng. Đề nghị hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không đưa vợ ông T1 tham gia giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Công T1 có ý kiến: Khi giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm không đưa vợ ông T1 tham gia để giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị T đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp Luật Tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Công T1 hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Công T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Công T1 làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi liên quan có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 04/9/2020 của Văn phòng Đ1 chi nhánh A xác định phần đất tranh chấp là nền đất số 23, lô G, đường số I Tuyến Dân cư kênh Thầy B - thị trấn A, thuộc khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2020 đã xác định phần đất tranh chấp nền số 23, lô 7 thuộc thửa 34 nền đất có vị trí cặp đường số 9, thuộc ấp A, thị trấn A, huyện A. Trên đất có 04 trụ đá và lưới B40 do bà T rào xung quanh thửa đất (bút lục số 70-72).

Theo Công văn số: 2022/CNAP-KT ngày 30/10/2020 của Văn phòng Đ1 chi nhánh A xác định nền đất đất số 23, lô G, đường số I đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Nguyễn Tấn P theo số vào sổ GCN: CS06457 ngày 02/7/2019, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 30, diện tích 75.0m² đất ở tại đô thị tọa lạc tại thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công T1 không đồng ý bồi thường cho bà Thông số tiền 658.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 15/8/2006, Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số: 2256/QĐ-UBND về việc phê duyệt danh sách cán bộ được xét phân bổ nền nhà tuyển dân cư kênh Thầy B đã phân bổ cho 39 hộ CB-CC bằng 39 nền. (Kèm theo danh sách cán bộ được phân bổ nền nhà)

Ngày 09/10/2007, giữa Ủy ban nhân dân huyện A với Doanh nghiệp tư nhân T4 ký hợp đồng kinh tế số 01 về việc thoả thuận đầu tư dự án khu dân cư T mở rộng, thị trấn A huyện A, theo hợp đồng số 01 thì Ủy ban nhân dân huyện A giao cho doanh nghiệp tư nhân T4 thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án khu dân cư mở rộng với thời gian 24 tháng. Và Doanh nghiệp tư nhân T4 phải bán cho cán bộ, viên chức nền nhà lô 07 với giá 20.000.000đồng/nền nhà. Sau đó Doanh nghiệp tư nhân T4 đã giao nền nhà cho 39 cán bộ theo Quyết định số: 2256/QĐ-UBND.

Nguyên đơn bà T khai các hộ cán bộ khác sau khi nhận nền nhà thì doanh nghiệp T4 lập thủ tục sang nhượng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng đối với bà T mặc dù nhận nền nhà từ cuối năm 2009 đến nay vẫn chưa được lập thủ tục sang nhượng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T1 cho rằng theo Quyết định số: 2256/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện A thì giải quyết cho bà T mua một nền nhà. Nhưng do bà T không thực hiện nộp tiền mua nền nhà theo thông báo của Ủy ban nhân dân huyện A ngày 30/6/2006; ngày 30/9/2006; ngày 06/02/2007. Vì vậy, Doanh nghiệp tư nhân T4 không có bán nền nhà cho bà T. Xét lời nại ra của người đại diện hợp pháp của bị đơn là chưa có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì, tại phiếu thu ngày 03/12/2009 doanh nghiệp tư nhân T4 đã thu tiền của bà Phạm Thị T với số tiền 20.000.000 đồng, lý do nộp: mua nền nhà khu dân cư Kênh T (Giai đoạn II) nền 23- lô số 7 (nền cán bộ) (bút lục số 70-72). Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 cũng thừa nhận có thu tiền của bà T theo phiếu thu ngày 03/12/2009 và sau khi thu tiền thì Doanh nghiệp tư nhân T4 có giao nền nhà cho bà T từ cuối năm 2009, nhưng do bà T không nộp lệ phí 30.000.000 đồng nên ông T1 chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Bà T cho rằng việc Doanh nghiệp tư nhân T4 giao nền nhà cho cán bộ theo Quyết định số: 2256/QĐ-UBND thì không có thu thêm khoản lệ phí nào ngoài số tiền 20.000.000 đồng vì vậy bà T không đồng ý nộp nộp thêm tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp theo yêu cầu của doanh nghiệp T4 nên Doanh nghiệp T4 không thực hiện thủ tục sang tên nền đất cho bà. Bị đơn ông T1 cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ để chứng minh các khoản phí, lệ phí phải nộp theo theo Quyết định số: 2256/QĐ-UBND.

Như vậy, có căn cứ xác định Doanh nghiệp tư nhân T4 đã thu tiền của bà T về việc bà T mua nền nhà và Doanh nghiệp tư nhân T4 cũng giao nền nhà cho bà T sử dụng từ năm 2009 đến nay, nhưng doanh nghiệp tư nhân T4 không làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đối với diện tích 75m² thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 30 do Doanh nghiệp tư nhân T4 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/6/2015, Doanh nghiệp tư nhân T4 giải thể, ông T1 được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 cập nhật biến động quyền sử dụng đất ngày 16/07/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 30, diện tích 75.0m². Đến ngày 19/6/2019 ông Thủ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn P thửa đất số 34, tờ bản đồ số 30, diện tích 75.0m².

Tại Công văn của Ủy ban nhân dân huyện A xác định Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 đã cập nhật biến động ngày 16/07/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp cho doanh nghiệp tư nhân T4 ngày 13/04/2009 sang cho ông Nguyễn Công T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/6/2019 ông T1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn P, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn P theo số CS06457 ngày 02/7/2019 đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 30, diện tích 75.0m² đất ở tại đô thị tọa lạc tại thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang.

Xét thấy việc ông T1 không lập thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là do lỗi của ông T1, sau đó ông T1 tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất số 34, tờ bản đồ số 30 diện tích 75.0m² đất ở tại đô thị tọa lạc tại thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T.

Vì vậy, Bản án sơ thẩm buộc ông T1 có trách nhiệm bồi thường cho bà T giá trị quyền sử dụng đất đối với 75m² đất nền 23 lô 7 tuyến dân cư Thầy Ban thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 30 Theo Chứng thư thẩm định giá của công ty cổ phần T5 đã định giá 75m² đất nền 23 lô 7 tuyến dân cư Thầy Ban thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 30 bằng tổng số tiền 658.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị hủy án sơ thẩm do không đưa vợ ông T1 tham gia tố tụng để giải quyết vụ án là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, bác kháng cáo của ông T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1 kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nền nhà số B, lô G, đường số I) Tuyến Dân cư kênh Thầy Ban – thị trấn A giữa Doanh nghiệp tư nhân T4 do ông Nguyễn Công T1 làm chủ với bà Phạm Thị T theo quyết định xét phân bổ nền nhà số: 2256/QĐ-UBND ngày 15/8/2006 của UBND huyện A là vô hiệu; về việc buộc bà Phạm Thị T có trách nhiệm di dời toàn bộ nóng đá, lưới rào B40 và các cây trên đất để giao nền đất diện tích 75.0m² tại các điểm 1, 2, 3, 4 Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày

04/9/2020 của Văn phòng Đ1 chi nhánh A (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS06457 cấp ngày 02/7/2019 mang tên Nguyễn Tấn P) cho ông Nguyễn Tấn P; về thời hạn di dời các vật nêu trên là 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật; về đình chỉ việc giải quyết yêu cầu của bà Phạm Thị T đòi bồi thường 144.000.000 đồng do không sử dụng được nền đất; yêu cầu hủy Quyết định số: 1185/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh An Giang; về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công T1 .

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 123, 129, 131; các Điều 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 24; Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị T; chấp nhận yêu cầu của bà T đòi bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn Công T1 có trách nhiệm hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị Thông s tiền 658.000.000 (sáu trăm năm mươi tám triệu) đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Công T1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000134 ngày 22/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Ông Nguyễn Công T1 đã nộp đủ.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nền nhà số B, lô G, đường số I) Tuyến Dân cư kênh Thầy Ban – thị trấn A giữa Doanh nghiệp tư nhân T4 do ông Nguyễn Công T1 làm chủ với bà Phạm Thị T theo quyết định xét phân bổ nền nhà số: 2256/QĐ-UBND ngày 15/8/2006 của UBND huyện A là vô hiệu; về việc buộc bà Phạm Thị T có trách nhiệm di dời toàn bộ nóng đá, lưới rào B40 và các cây trên đất để giao nền đất diện tích 75.0m² tại các điểm 1, 2, 3, 4 Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 04/9/2020 của Văn phòng Đ1 chi nhánh A (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS06457 cấp ngày 02/7/2019

mang tên Nguyễn Tấn P) cho ông Nguyễn Tấn P; về thời hạn di dời các vật nêu trên là 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật; về đình chỉ việc giải quyết yêu cầu của bà Phạm Thị T đòi bồi thường 144.000.000 đồng do không sử dụng được nền đất; yêu cầu hủy Quyết định số: 1185/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh An Giang; về lỗi suất chậm thi hành án; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án, NTK.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**