

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 198/2025/DS-PT

Ngày: 18-4-2025

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 Nguyễn Ngọc Vượng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Võ Thị Trang
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 574/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 124/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1953. (chết)

Địa chỉ: Số F, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T:

1. Ông Tô Khánh M, sinh năm 1950.

2. Anh Tô Văn P, sinh năm 1974.

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

3. Anh Tô Văn Q, sinh năm 1972.

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

4. Chị Tô Thiên T1, sinh năm 1980.

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

Đại diện hợp pháp của ông M, ông P, ông Q, bà T1: Ông Lâm Tấn L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2024).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn C, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Dương Minh P1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số C, đường số G, khu phố A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Đoàn Thế P2, sinh năm 1983; địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng Đ, chức vụ: Chi cục trưởng.

(ông L, ông P1, ông P2 có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn anh Lâm Tấn L trình bày: 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 T diện tích là 298,7m², loại đất ODT. Về chính sách tái định cư và giải quyết nền bán thêm, thì được bố trí 02 nền tái định cư (Nền số 34, 35, lô F) và được Công ty Cổ phần Đ1 (Gọi tắt là Công ty Đ1) bán 01 nền số 28, lô D, 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 Đ1 thông báo giá, sau khi dự án hoàn thành, trên cơ sở có hợp đồng thành công giữa Công ty Đ1 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 (Theo Biên bản làm việc ngày 21/10/2013, về việc giải quyết yêu cầu của hộ bà Nguyễn Ngọc T thuộc dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L).

Đến ngày 12/8/2016, bà T được mời làm việc để thông báo giá bán nền số 28, lô D dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L. Qua đó, Công ty Đ1 thông báo bảng giá bán nền số 01052016/BGTTTMLVLV ngày 01/4/2016 của Tập đoàn S. Cụ thể thống nhất bán cho bà T nền số 28, lô 4 diện tích 299m² với đơn giá là 9.600.000 đồng/m² (Giá quy định theo bảng giá là 8.000.000 đồng/m², do nền gốc có nhân với hệ số 1,2), giảm 20% và nếu trả tiền mặt thì được giảm 23% theo chính sách chung của bảng giá theo cam kết của Công ty Đ1, giá giảm còn lại là 5.913.600 đồng/m², tổng giá trị nền là 299m² x 5.913.600 đồng/m², thành tiền 1.768.166.400 đồng. Công ty Đ1 cho rằng đây là giá bán đầu tiên sau khi dự án hoàn thành.

Do bà T không thống nhất giá bán nền Công ty Đ1 đưa ra, bà T liên tục gửi đơn yêu cầu đến ngành chức năng và Công ty Đ1, đến ngày 22/01/2019, bà T được mời làm việc. Công ty Đ1 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 Đ1 đưa ra vì giá này không đúng sự thật và không có đầy đủ cơ sở pháp lý để chứng minh. Bà T yêu cầu Công ty Đ1 cung cấp đúng hợp đồng giao dịch đầu tiên và có đủ cơ sở pháp lý, đồng thời yêu cầu cơ quan thẩm quyền giữ lại nền số 28, lô 4 cho đến khi vụ việc giải quyết xong. Tuy nhiên, đến nay Công ty Đ1 cũng không cung cấp được hợp đồng đầu tiên, có đầy đủ cơ sở pháp lý để chứng minh.

Với giá bán nền Công ty Đ1 đưa ra là 5.913.600 đồng/m², bà T không thống nhất mua theo giá này, vì đây là bảng giá của Tập đoàn S ban hành sau này. Công ty Đ1 không thực hiện theo đúng cam kết ban đầu tại Biên bản làm việc ngày 21/10/2013 và không có đầy đủ 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 Đ1 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 7.200.000đ/m² (Giá quy định là 6.000.000 đồng/m², do nền gốc có nhân với hệ số 3

số 1,2), giảm 20% và nếu trả tiền mặt thì được giảm 23% theo chính sách chung của bảng giá theo cam kết của Công ty Đ1, giá giảm còn lại là 4.435.200 đồng/m², tổng giá trị nền là 299m² x 4.435.200 đồng/m², thành tiền 1.326.124.800 đồng, đây là giá giao dịch đầu tiên của Công ty Đ1 với khách hàng sau khi thi công hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, nhưng Công ty Đ1 không giải quyết giá bán nền theo đề nghị của bà T.

Mặt khác, trong dự án có trường hợp hộ ông Trần Văn T2 là đối tượng được Công ty Đ1 và ngành chức năng giải quyết bán 01 nền (Nền số 2, lô D, diện tích 110m²) tương tự với trường hợp gia đình bà T (Là đối tượng giải quyết khiếu nại phát sinh theo Biên bản ngày 16/5/2016), nhưng ông T2 không bàn giao đất cho Công ty Đ1 thi công nên Công ty Đ1 đã giải quyết bán nền cho ông T2 theo bằng giá bán đầu số 05.012016/BGTTTMLN ngày 05/01/2016 của Tập đoàn S. Cụ thể giá nền là 3.696.000 đồng/m² (Do ông T2 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, không cản trở gì trong quá trình triển khai thi công, nên Công ty Đ1 không quan tâm, cố tình để kéo dài, không xem xét giải quyết.

Theo biên bản làm việc ngày 22/01/2019, đại diện lãnh đạo Ban quản lý dự án, lãnh đạo Ủy ban nhân dân thị trấn L, đại diện Công ty I và bà T. Thì bà T yêu cầu Công ty Đ1 cung cấp hợp đồng giao dịch đầy đủ cơ sở pháp lý, nhưng Công ty Đ1 không cung cấp được cho đến nay. Bà T đã liên tục gửi đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện L và Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giải quyết. Đến ngày 29/6/2020, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Văn bản số 64/UBND-TN đề nghị bà T làm đơn gửi Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò để được xem xét giải quyết theo trình tự quy định. Đến năm 2023, thì bà T chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T vẫn có thiện chí chuyển nhượng nền số 28, lô 4, diện tích 299m².

Nay những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T yêu cầu Công ty Đ1 chuyển nhượng nền số 28, lô 4, diện tích 299m² tại dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L cho bà T theo bằng giá mà Công ty Đ1 đã giải quyết cho ông T2, tại bằng giá bán nền số 05.012016/BGTTIMLV ngày 05/01/2016 của Tập đoàn S. Cụ thể giá 12.000.000 đồng/m² (Giá quy định là 6.000.000 đồng/m², do nền gốc có nhân với hệ số 1,2), giảm 20% và trả tiền mặt thì được giảm 23% theo chính sách chung của bảng giá theo cam kết của Công ty Đ1, giá giảm còn lại là 4.435.200 đồng/m². Tổng giá trị nền 299m² x

4

5.913.600 đồng/m², thành tiền 1.768.166.400 đồng. Đây là giá giao dịch đầu tiên của Công ty Đ1 sau khi thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- *Đại diện hợp pháp của bị đơn anh Dương Minh P1, anh Đoàn Thế P2 cùng trình bày:* Công ty Đ1 khẳng định giá thông báo bán nền số 28, lô B dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L cho bà T tại buổi làm việc ngày 22/01/2019 là thông báo giá chính thức đầu tiên sau khi Công ty Đ1 thi công hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật của dự án, có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện L. Kèm theo Văn bản số 201 ngày 27/4/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đ1 và ngành chuyên môn của Huyện tại biên bản ngày 31/3/2017. Về việc thực hiện 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 T thuộc dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L. Do đó, Công ty Đ1 đã thực hiện đúng tinh thần làm việc theo biên bản ngày 21/10/2013 về bán nền cho bà T và thời gian hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của dự án được Ủy ban nhân dân huyện L xác nhận vào ngày 31/3/2017, nhưng anh L không thống nhất với giá công bố của Công ty Đ1, tại buổi làm việc ngày 12/8/2016 công bố giá bán nền cho bà T theo Công văn số 01.02.2016/BGTTTMLV ngày 01/4/2016 của Tập đoàn S, cụ thể đơn giá 9.600.000 đồng/m² do nên gốc nhân 1,2, giảm 20% theo cam kết và nếu trả tiền mặt thì giảm 23% theo cam kết của Công ty, giá giảm còn lại là 5.913.600đ/m² tổng giá trị nền 299m² x 5.913.600đồng/m², thành tiền 1.768.166.400 đồng (Thời điểm năm 2019) nhưng bà T không đồng ý mua theo giá này nên hiện nay Công ty Đ1 không chấp nhận giá bán này. Nay Công ty I.D.I vẫn thiện chí bán cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T với đơn giá hiện hành của Công ty Đ1 là 12.000.000 đồng x 299m², thành tiền 3.588.000.000 đồng (Đã giảm giá 20%).

Riêng trường hợp của ông T2 là 01 trong các hộ thuộc diện được H và nhà đầu tư xem xét bán ưu đãi theo chế độ giá bán nền tái định cư. Tuy nhiên, ông T2 không nhận nền bán ưu đãi (Trả lại cho Công ty Đ1) mà xin mua lại 01 nền cho liền kề với đất còn lại của gia đình. Nên Công ty Đ1 đã vận dụng ưu đãi giá bán nền cho ông T2 theo giá huy động vốn của dự án, còn bà T đã được bố trí 02 nền tái định cư nên Công ty Đ1 không thể bán giá ưu đãi huy động

vốn cho bà T được. Yêu cầu của bà T được mua nền như giá bán của ông T2 là không thể xem xét giải quyết được.

Công ty Đ1 không đồng ý theo yêu cầu của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà T vì các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có nghĩa vụ phải bán. Tuy nhiên, Công ty Đ1 vẫn giữ thiện chí bán nền số 28, lô 4 của dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà T đồng ý mua nền số 28, lô D thì Công ty Đ1 áp dụng giảm giá 20% để chấm dứt tranh chấp. Nếu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà T không đồng ý thì Công ty Đ1 không bán đất cho bà T.

Công ty Đ1 yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hiệu lực các Biên bản làm việc ngày 21/10/2013, ngày 12/8/2016 và ngày 22/01/2019 giữa Công ty Đ1 với bà T. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà T bàn giao lại nền đất số 28, lô 4 diện tích 299m² theo phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, về mốc M1 tại dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L (Đối chiếu sang bản đồ địa chính quy thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 69), tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho Công ty Đ1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Đại diện theo pháp luật ông Lê Hồng Đ, có đơn xin vắng mặt.

- Đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà T là anh L trình bày thêm: Công ty Đ1 yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hiệu lực các Biên bản làm việc ngày 21/10/2013, ngày 12/8/2016 và ngày 22/01/2019 giữa Công ty Đ1 và bà T không đồng ý. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà T bàn giao lại nền đất số 28, lô 4 diện tích 299m² thì không đồng ý.

Tại Bản án sơ thẩm số 124/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Ngọc T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đ1.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những

người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T (Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T gồm: Ông Tô Khánh M, anh Tô Văn P, anh Tô Văn Q, chị Tô Thiên T1, gọi tắt là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T) nên đất số 28, lô D, diện tích 299m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về mốc M1 tại dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L (Đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 69), đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp với giá 3.588.000.000 đồng. (Theo Quyết định Thi hành án số 1158/QĐ-CCTHADS ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò).

Công ty Cổ phần Đ1 được nhận 1.768.166.400 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T trả tiếp cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền 1.819.833.600 đồng (Một tỷ tám trăm mười chín triệu tám trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

Các biên bản làm việc ngày 21/10/2013, ngày 12/8/2016 và ngày 22/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Nguyễn Ngọc T chấm dứt hiệu lực.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T được nhận tiền lãi của số tiền vốn 1.767.116.400 đồng mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp đã gửi Ngân hàng.

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2023 và sơ đồ đo đạc phân đất tranh chấp ngày 19/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T nộp 66.895.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do ông Tô Khánh M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Nên anh Tô Văn P, anh Tô Văn Q, chị Tô Thiên T1 nộp 33.447.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Đ1 nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 33.122.000 đồng, theo Biên lai thu số 0002262 ngày 23 tháng 11 năm 2021 và Biên lai thu số 0007484 ngày 10 tháng 6 năm 2024. Công ty Cổ phần Đ1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.822.000 đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

* Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T nộp 3.850.000 đồng đã nộp và chi xong. Công ty Cổ phần Đ1 tự nguyện nộp 3.850.000 đồng đã nộp và chi xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 14/10/2024, ông Tô Khánh M, ông Tô Văn P, ông Tô Văn Q, bà Tô Thiên T1 có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Xét thấy, tại phiên tòa ông Lâm Tấn L và ông Dương Minh P1, ông Đoàn Thế P2 thỏa thuận thống nhất là Công ty Cổ phần Đ1 chuyển nhượng cho Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Ngọc T, nền đất số 28, lô D, diện tích 299m², với giá 3.516.240.000 đồng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận nêu trên theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Ngọc T khởi kiện Công ty Cổ phần Đ1 (Công ty Đ1), về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ). Quá trình giải quyết vụ án thì bà T chết, nên xác định Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T gồm: Ông Tô Khánh M, ông Tô Văn P, ông Tô Văn Q, bà Tô Thiên T1 (Người KTTT của bà T). Người KTTT của bà T kháng cáo trong thời hạn nên hợp lệ. Người KTTT của bà T ủy quyền cho ông Lâm Tấn L, Đại diện Công ty Đ1. ủy quyền cho ông Dương Minh P1 và ông Đoàn Thế P2, thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng phù hợp nên chấp nhận. Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò (Chi cục T3) có đơn xin xét xử vắng mặt là phù hợp nên chấp nhận.

[2] Ông Lâm Tấn L yêu cầu được chuyển nhượng QSDĐ nền số 28, lô D, diện tích 299m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về mốc M1 tại dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L (Đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 69); đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, với giá 1.768.000.000 đồng. Ông Dương Minh P1 và ông Đoàn Thế P2 không đồng ý theo yêu cầu của Người KTTT của bà T, mà Công ty Đ1 chỉ đồng ý chuyển nhượng QSDĐ nêu trên với giá 3.588.000.000 đồng.

Về nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà T với Công ty Đ1: 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 T, diện tích là 298,7m² (ODT). 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 F) và được Công ty Đ1 bán 01 nền số 28, lô D, diện tích 299m² tại dự án Trung tâm Thương Mại thị trấn L. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thống nhất chủ trương cho Công ty Đ1 được chuyển nhượng QSDĐ ở (đã được UBND Tỉnh giao đất tại Quyết định số 26/QĐ-UBND-NĐ ngày 11 tháng 01 năm 2017) tại dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L. Do đó giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và Công ty là phù hợp quy định.

Theo Công văn số 26/CCTHADS ngày 17/01/2024 của Chi cục THADS, xác định bà T đã nộp đủ số tiền 1.768.166.400 đồng tại Chi cục THADS. Sau khi trừ chi phí cưỡng chế 750.000đ, án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (tổng cộng 1.050.000đ) mà Công ty phải nộp, Chi cục T3 có thông báo cho Công ty Đ1 đến nhận số tiền còn lại là 1.767.116.400 đồng nhưng Công ty không nhận, nên Chi cục T3 đã gửi ngân hàng số tiền 1.767.116.400

đồng theo quy định. Công văn số 391/CCTHADS-VP ngày 21/4/2025 của Chi cục T3 cung cấp thông tin đối với tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, do Công ty Đ1 nộp thì Công ty đã nộp xong và nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

[3] Xét thấy, tại phiên tòa ông L và ông P1, ông P2 thỏa thuận thống nhất như sau: Công ty Đ1 đồng ý chuyển nhượng QSDĐ cho Người KTTT của bà T, nền đất số 28, lô D, diện tích 299m², với giá 3.516.240.000 đồng, nhưng Công ty Đ1 được nhận 1.767.116.400 đồng (Công ty đồng ý trừ chi phí cưỡng chế và án phí sơ thẩm thi hành Bản án số 165/2022/DSPT ngày 06/5/2022 của Tòa án Tỉnh: 1.768.166.400đ – 1.050.000đ = 1.767.116.400 đồng, không có yêu cầu xem xét lại chi phí, án phí này) tại Chi cục T3. Người KTTT của bà T trả tiếp cho Công ty số tiền 1.748.073.600 đồng. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện nên công nhận sự thỏa thuận nêu trên là phù hợp.

[4] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị công nhận sự thỏa thuận của ông L và ông P1, ông P2, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Do đó công nhận sự thỏa thuận của ông L và ông P1, ông P2, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí:

Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Ông Tô Khánh M là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tô Khánh M, ông Tô Văn P, ông Tô Văn Q, bà Tô Thiên T1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 385, Điều 386, Điều 387, Điều 388 của Bộ luật dân sự; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Tô Khánh M, anh Tô Văn P, anh Tô Văn Q, chị Tô Thiên T1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

2. Công nhận sự thỏa thuận của ông Lâm Tấn L (đại diện Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T) và ông Dương Minh P1, ông Đoàn Thế P2 (đại diện Công ty Cổ phần Đ1) như sau:

Công ty Cổ phần Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T (gồm: Ông Tô Khánh M, ông Tô Văn P, ông Tô Văn Q, bà Tô Thiên T1), nền đất số 28, lô D, diện tích 299m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về mốc M1 tại dự án Trung tâm Thương mại thị trấn L (Đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 69), đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, với giá 3.516.240.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đ1 được nhận số tiền 1.767.116.400 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Buộc Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T liên đới trả tiếp cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền 1.748.073.600 đồng.

Các Biên bản làm việc ngày 21/10/2013, ngày 12/8/2016 và ngày 22/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Nguyễn Ngọc T chấm dứt hiệu lực.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T được nhận tiền lãi của số tiền vốn 1.767.116.400 đồng mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp đã gửi Ngân hàng.

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Chi phí cấp giấy chứng

nhận phát sinh đương sự phải chịu theo quy định (nếu có).

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2023 và sơ đồ đo đạc phân đất tranh chấp ngày 19/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

3. Về án phí:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T nộp 64.442.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do ông Tô Khánh M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Nên anh Tô Văn P, anh Tô Văn Q, chị Tô Thiên T1 liên đới nộp 32.221.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Đ1 nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.822.000 đồng, theo biên lai thu số 0007487 ngày 10 tháng 6 năm 2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Vậy Công ty Cổ phần Đ1 được nhận lại tiền 32.522.000 đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai số 0015109 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T liên đới nộp 3.850.000 đồng đã nộp và chi xong. Công ty Cổ phần Đ1 tự nguyện nộp 3.850.000 đồng đã nộp và chi xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ngọc Vạng