

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 256/2021/DS-PT

Ngày 08/12/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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 Thông

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Tón - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 10/11/2021 và 08/12/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 491/2020/TLPT-DS
ngày 01 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020
của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 230/2021/QĐ-PT
ngày 04 tháng 10 năm 2021 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số
394 ngày 18/10/2021 và số 454 ngày 29/11/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 468, Nguyễn Sinh Sắc, Khóm 5, Phường 1, thành phố
S, Đồng Tháp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lê
Minh Đ:* Luật sư Cao Minh T – Văn phòng luật sư Chí Công, thuộc đoàn
luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Thanh B, sinh năm 1964.

Địa chỉ: số 396/7, Khóm 5, Phường 1, thành phố S, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Võ Thanh B: Luật sư Lê Anh T1 – Văn phòng luật sư Lê Anh T1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Mai Thu T2, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 468, Nguyễn Sinh Sắc, Khóm 5, Phường 1, thành phố S, Đồng Tháp.

3.2. Chị Lê Tuyết Đ1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 468C, Nguyễn Sinh Sắc, Khóm 5, Phường 1, thành phố S, Đồng Tháp.

3.3. Anh Lê Đức Đ2, sinh năm 1983.

3.4. Anh Lê Minh Đ3, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số 468A, Nguyễn Sinh Sắc, Khóm 5, Phường 1, thành phố S, Đồng Tháp.

Bà T2, chị Đ1, anh Đ3, anh Đ2 cùng ủy quyền cho ông Đ, theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2019 và ngày 24/10/2019, .

3.5. Bà Trần Thị Bạch L, sinh năm 1982.

3.6. Chị Võ Thị Mai T3, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Số 531/1, ấp PT, xã TPĐ, thành phố S, Đồng Tháp.

Bà Lê, chị Tiên cùng ủy quyền cho ông B, theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2019.

3.7. Công ty Cổ Phần Bê Tông Ly Tâm Đồng Tháp

Trụ sở: Số 09, QL 80, ấp PT, xã TPĐ, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Ngọc T4, sinh năm 1961

Địa chỉ: số 594, Trần Hưng Đạo, Khóm 3, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện ủy quyền: Ông Võ Thanh B (theo văn bản ủy quyền ngày 11/8/2020).

- Người kháng cáo: Ông Lê Minh Đ và ông Võ Thanh B.

(Ông Đ, ông B có mặt; Luật sư T, luật sư T1 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Lê Minh Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thu T2, chị Lê Tuyết Đ1, anh Lê Đ Đ2, anh Lê Minh Đ3 ủy quyền cho ông Đ trình bày:***

Ngày 14/4/2018, ông Lê Minh Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Võ Thanh B các thửa đất sau:

- Thửa đất 63, tờ bản đồ 27, diện tích 5508,1m² Quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Minh Đ ngày 01/12/2009.

- Thửa đất 76 tờ bản đồ số 27, diện tích 356,8m² tờ bản đồ số 27 Quyền sử dụng đất cấp cho hộ Lê Tuyết Đ1 ngày 26/11/2007.

- Thửa đất 424, tờ bản đồ 27, diện tích 878,8m² Quyền sử dụng đất cấp cho hộ Lê Tuyết Đ1 ngày 17/01/2008.

- Thửa đất 100 tờ bản đồ số 27, diện tích 4678,2m² cấp cho hộ Lê Tuyết Đ1 ngày 26/11/2007.

Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết, chị Đông đã tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 76; thửa đất 100, thửa đất 424 cùng tờ bản đồ 27 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Lê Tuyết Đ1 vào ngày 05/9/2019. Về phía chị Đông và ông Đ đều thống nhất xác định các thửa đất 76, 100, 424 chị Đông chỉ đứng tên dùm ông Đ, không phải tài sản của chị Đông mà là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà Tuyết. Tuy nhiên, trong quá trình ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông B, ông Đ không có nói cho ông B biết các thửa đất 100, 76, 424 cùng tờ bản đồ 17 cấp cho hộ Lê Tuyết Đ1. Đồng thời, ông Đ cũng không nói cho bà Tuyết (vợ ông Đ) và chị Đ1 (con ông Đ) biết việc ông Đ chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông B.

Theo thỏa thuận ông Đ chuyển nhượng cho ông B 04 thửa đất với giá chuyển nhượng 4.400.000.000đ (4,4 tỷ đồng), đặt cọc trước số tiền 400.000.000đ, trong vòng 30 ngày trở lại giao tiếp số tiền 02 tỷ đồng, số tiền còn lại sau khi sang tên xong, vay ngân hàng trả đủ 01 lần. Các bên có lập tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất vào ngày 14/4/2018, thỏa thuận đặt cọc không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Đến ngày 08/5/2018, ông B giao tiếp cho ông Đ số tiền 1,9 tỷ đồng. Tổng cộng, ông Đ đã nhận của ông B số tiền là 2,3 tỷ đồng. Nhưng các bên vẫn chưa đến cơ quan thẩm quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định do các thửa đất ông Đ chuyển nhượng cho ông B với giá chuyển nhượng thấp nên bà Tuyết không đồng ý ký hợp đồng.

Sau đó, ông Đ có gặp ông B để thỏa thuận đề nghị tăng số tiền chuyển nhượng. Cụ thể 1000m² tăng thêm 100.000.000đ nhưng ông B không đồng ý, nên ông Đ cũng chưa giao đất cho ông B sử dụng. Mặc dù, chưa được giao đất, nhưng ông B vẫn cố tình xây dựng cơ sở vật chất trên đất (thể hiện tại các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá ngày 02/7/2019, ngày 06/02/2020). Do đó, ngày 23/11/2018, ông Đ có yêu cầu Văn phòng Thừa Phát Lại Đồng Tháp lập vi bằng ghi nhận hiện trạng công trình của ông B xây dựng trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, trong quá trình các bên đang xảy ra tranh chấp, ông B vẫn tiếp tục xây dựng nhà ở, công trình nhà xưởng trên đất tranh chấp. Sau đó, ông Đ có trình báo cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn việc xây dựng trái phép của ông B và yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”, nhưng ông B vẫn tiếp tục xây dựng đến nay đã hoàn thành.

Nay ông Lê Minh Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông B theo tờ thỏa thuận đặt cọc ngày 14/4/2018.

Đồng thời, ông Đ yêu cầu ông B, bà Lê và chị Tiên tháo dỡ di dời nhà ở, công trình nhà xưởng và các tài sản khác có trên đất, trả lại các thửa đất 63, diện tích 5508,1m² (đo đạc thực tế 5383,4m²); Thửa đất 76 diện tích 356,8m²; Thửa đất 424, diện tích 878,8m² (đo đạc thực tế 880,0m²); Thửa đất 100, diện tích 4678,2m² (đo đạc thực tế 4718,3m²) cho ông Đ, bà Tuyết quản lý sử dụng. Vì các thửa đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà Tuyết.

Ông Đ đồng ý trả lại cho ông B số tiền cọc là 400.000.000đ, chịu phạt cọc số tiền 400.000.000đ. Đối với số tiền 1,9 tỷ đồng ông Đ đã nhận, ông Đ cũng đồng ý trả lại và bồi thường thiệt hại gấp đôi. Tổng cộng số tiền ông Đ đồng ý trả lại cho ông B là 4,6 tỷ đồng.

Ngoài ra, ông Đ cũng đồng ý bồi thường thiệt hại giá trị căn nhà chính, cát san lấp, nhà vệ sinh, đường đan nội bộ cho ông B (do không thể tháo dỡ di dời) tương ứng với 70% giá trị so với giá mà Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá ngày 06/02/2020 do ông B cũng có lỗi gây thiệt hại. Về diện tích nhựa nguội, ông Đ thống nhất theo lời trình bày của ông B là 3.991,67m², chi phí làm đường nhựa nguội là 1.562.801.000đ và chỉ đồng ý bồi thường 70% giá trị.

Đối với số tiền 10.000.000đ mà ông B đã trả cho ông T5 để lấy đất sử dụng, xây dựng công trình, ông Đ có biết nên đồng ý trả lại cho ông B 10.000.000đ

Đối với số cây Sanh (cây kiểng), nhà xưởng và số tài sản máy móc thiết bị (thể hiện tại các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá ngày 02/7/2019, ngày 06/02/2020) là tài sản có thể di dời được, ông B tự ý đưa vào xây dựng khi đã xảy ra tranh chấp nên ông B phải tự tháo dỡ, di dời, ông Đ không hỗ trợ chi phí di dời.

Theo biên bản định giá ngày 06/02/2020 về giá trị căn nhà chính và nhà xưởng Hội đồng định giá xác định giá trị sử dụng còn lại 100% ông Đ không thống nhất, nhưng không yêu cầu định giá lại. Số tài sản còn lại như cát san lấp, nhà vệ sinh, đường đan nội bộ, sân nhựa thống nhất theo biên bản định giá ngày 06/02/2020 và lời trình bày của ông B.

Đối với ý kiến của ông B xin thời hạn 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực để xây dựng cơ sở mới di dời tài sản, ông Đ không đồng ý. Ông Đ chỉ đồng ý cho ông B thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực để di dời tài sản ra khỏi đất tranh chấp.

Nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông B, ông Đ đồng ý chuyển nhượng cho ông B thửa đất 63, 100, 424 diện tích 10.981,7m² (do có tài sản trên đất) nhưng yêu cầu ông B trả giá trị đất theo giá chuyển nhượng theo giá Hội đồng định giá đã định ngày 06/02/2020 đối với đất thổ là 2.888.800đ/m², đất cây lâu năm là 1.000.000đ/m².

Trường hợp Tòa án xét xử buộc ông Đ phải chuyển nhượng cho ông B ½ diện tích đất (thửa 63, 100, 424) theo giá thỏa thuận ngày 14/4/2018, nếu số tiền ông Đ đã nhận của ông B còn dư, ông Đ đồng ý căn trừ vào số tiền ông B

phải trả cho bà T2, ông Đ theo giá thị trường hiện nay đối với $\frac{1}{2}$ diện tích đất còn lại (thửa 63, 100, 424) thuộc quyền sử dụng của bà T2.

Đối với thửa đất số 76 (do chị Đ1 đứng tên), hiện nay trên đất không có tài sản gì của ông B, ông Đ yêu cầu ông B trả lại cho ông Đ, bà T2 quản lý, sử dụng

Về diện tích tranh chấp đo đạc thực tế giảm $83,2m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ thống nhất không có ý kiến gì.

Yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời cho đến khi bản án có hiệu pháp luật để đảm bảo việc thi hành án.

Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 63, 76, 424, 100 ông Đ đang giữ, không có thể chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

- Bị đơn ông Võ Thanh B; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bạch L, chị Võ Thị Mai T3 ủy quyền cho ông B trình bày:

Ngày 14/4/2018, ông B có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đ 04 thửa đất 63, 76, 100, 424 cùng tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp PT, xã TPĐ, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp với giá chuyển nhượng là 4,4 tỷ đồng (tương đương $388.058đ/m^2$ ($4,4$ tỷ đồng : $11.421,9m^2$) diện tích tăng, giảm giá vẫn $4,4$ tỷ đồng không thay đổi. Ông B và ông Đ có lập tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất ngày 14/4/2018, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Với thỏa thuận trên, ông B đưa tiền cọc trước cho ông Đ $400.000.000đ$, hẹn trong vòng 30 ngày trả thêm 02 tỷ đồng, số tiền còn lại sau khi làm thủ tục sang tên xong sẽ trả đủ 01 lần.

Đến ngày 08/5/2018, do không đủ tiền nên ông B chỉ giao cho ông Đ số tiền 1,9 tỷ đồng. Tổng cộng, ông B trả cho ông Đ số tiền 2,3 tỷ đồng và ông Đ đã giao đất cho ông B quản lý sử dụng. Nhưng việc giao đất hai bên không có làm giấy tờ.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất ông B không biết đất cấp cho hộ chị Đông. Đến khi giao số tiền 1,9 tỷ đồng ông B mới biết trong 04 thửa đất mà ông B nhận chuyển nhượng, có thửa đất 76, 100, 424 cấp cho hộ chị Đông. Ông B có thắc mắc và được ông Đ giải thích chị Đông chỉ đứng tên dùm ông Đ. Do đó, khi ông B giao số tiền 1,9 tỷ đồng, ông B yêu cầu ông Đ phải ghi đã nhận tiền vào mặt sau bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 76 do chị Đông đứng tên.

Do thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ đang thế chấp tại Ngân hàng, nên các bên thỏa thuận 01 tháng sau kể từ ngày 08/5/2018 ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Kết thúc thời hạn 01 tháng, ông B có liên hệ ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông Đ không thực hiện, lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ đang thế chấp tại Ngân hàng vay vốn. Vì gần đến ngày khởi công xây dựng nhà ở, nhà xưởng nên ông B tiếp tục yêu cầu ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên để ông B xin giấy phép xây dựng, thì ông Đ hứa để ông Đ xin giấy phép cho B. Sau đó, ông Đ đã làm đơn xin phép xây dựng trên thửa đất 63 và thửa đất 424, ông Đ ký tên vào hồ sơ xin phép xây dựng và đưa

ông B đi nộp.

Quá trình ông B xây dựng nhà ở không có ai tranh chấp. Tuy nhiên, khi ông B đang xây dựng các công trình nhà xưởng, làm đường đal, đường nội bộ, phía ông Đ có gặp ông B đề nghị tăng giá chuyển nhượng đất thêm 500.000.000 đồng thì đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, ông B nghĩ ông Đ chỉ nói chơi, vì các bên có thỏa thuận mua bán giấy tay với nhau. Sau đó, không nhớ rõ thời gian, ông Đ và một số người (ở đâu không biết) có đến phần đất tranh chấp chụp hình nhưng cũng không nói gì với ông B. Khoảng 01 tháng sau, ông Đ mang cuốn sổ có hình ảnh, ghi nhận hiện trạng trên đất và tiếp tục đề nghị tăng giá tiền chuyển nhượng, nhưng ông B cũng không đồng ý. Do đó, ông Đ có làm đơn khiếu nại việc ông B xây dựng trái phép. Đội quản lý trật tự đến làm việc và lập biên bản yêu cầu ông B tạm ngưng thi công, nhưng do đã tập kết vật liệu, ngừng thi công sẽ gây thiệt hại nên ông B tiếp tục xây dựng hoàn thành công trình đưa vào sử dụng đến nay.

Sau khi Tòa án thụ lý, giải quyết, ông Đ có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp. Ngày 21/8/2019, Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”. Từ khi Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đến nay, ông B không có xây dựng gì thêm trên đất tranh chấp.

Hiện trạng trên đất tranh chấp (thửa 100, 424, 63) có tài sản nhà ở, nhà xưởng và các tài sản máy móc thiết bị của ông B xây dựng năm 2018 theo biên bản thẩm định, định giá ngày 06/02/2020. Đối với thửa số 76, không có xây dựng công trình gì trên đất (đất trống).

Nay ông Võ Thanh B không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ. Ông B yêu cầu tiếp tục tăng giá chuyển nhượng thêm cho ông Đ là 600.000.000đ, tổng cộng là 05 tỷ đồng. Ông B đã trả trước 2,3 tỷ đồng, số tiền còn lại là 2,7 tỷ đồng.

Nếu ông Đ đồng ý chuyển nhượng thửa 63, 100, 424 thì ông B cũng đồng ý nhận chuyển nhượng, nhưng ông B chỉ đồng ý trả giá trị chuyển nhượng theo giá các bên đã thỏa thuận ngày 14/4/2018. Đối với thửa đất 76, ông Đ yêu cầu trả lại thì ông B cũng đồng ý. Theo đó, ông B đã giao cho ông Đ là 2,3 tỷ đồng, tiền chuyển nhượng ông B còn phải trả tiếp là 1.961.537.000đ (tổng diện tích thửa đất 63, 100, 424 là $10.981,7m^2 \times 388.058đ/m^2 = 4.261.537.000đ$ (làm tròn)).

Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông B yêu cầu ông Đ trả lại số tiền cọc đã nhận là 2,3 tỷ đồng và chịu phạt cọc gấp đôi, tổng cộng là 4,6 tỷ đồng. Đồng thời phải bồi thường tất cả các chi phí xây dựng nhà ở, nhà xưởng cụ thể:

* Đối với tài sản không thể di dời:

- Chi phí xây dựng nhà xưởng là 2.520.099.400đ, nhà vệ sinh là 5.101.200đ, đường đal là 357.111.800đ, chi phí bơm cát là 1.134.000.000đ (theo biên bản định giá ngày 06/02/2020).

- Chi phí xây dựng nhà ở là $534,46\text{m}^2 \times 5.500.000\text{đ}/\text{m}^2$ (theo giá xây dựng hiện nay) = 2.939.530.000đ.
- Trả lại tiền thuê đất cho ông Thắng là 10.000.000đ để ông Thắng giao đất cho ông B sử dụng (vì lúc ông Đ giao đất cho ông B, phần đất tranh chấp đang ông Đ đang cho ông Thắng thuê)
- Thuê xe cuốc đắp bờ bơm cát là 60.000.000đ
- Chi phí thuê thiết kế nhà ở, nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị là 60.000.000đ.
- Chi phí thuê người đề bảo vệ tài sản trong thời gian xây dựng là 12 tháng $\times 6.000.000\text{đ} = 72.000.000\text{đ}$.
- Chi phí thuê giám sát coi công trình là 12 tháng $\times 8.000.000\text{đ} = 96.000.000\text{đ}$.
- Chi phí thuê người kiểm tra, nhận vật tư xây dựng là 12 tháng $\times 6.000.000\text{đ} = 72.000.000\text{đ}$.
- Chi phí thuê máy ép cọc nhà ở là 756.240.000đ
- Chi phí làm đường nhựa là diện tích $3.991,67\text{m}^2$, trong đó diện tích đã đổ nhựa là $3.145\text{m}^2 \times 400.000\text{đ} = 1.258.000.000\text{đ}$; Diện tích $846,67\text{m}^2$ chỉ mới đổ đá, chưa đổ nhựa đường có giá là $360.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền 304.801.200đ (làm tròn 304.801.000đ. Như vậy, tổng chi phí làm nhựa đường là 1.562.801.000đ.
- Hàm hấp cọc (âm dưới mặt đất, sâu 1,5m) là 80.000.000đ.
- Móng dàn quay cọc (02 cái, đổ BTCT dưới mặt đất) là 100.00.000đ.
- Móng dàn quay công (02 cái, đổ BTCT dưới mặt đất) là 100.00.000đ.
- Bệ đỡ khung căng cọc căng cáp (03 cái, âm dưới mặt đất) là 87.000.000đ (29.000.000đ/cái).
- Khung móng trộn bê tông là 40.000.000đ.
- Chi phí di dời, tháo dỡ, vận chuyển máy móc từ nhà máy cũ qua nhà máy mới (nơi đang tranh chấp) là 150.000.000đ.
- Bồi thường thiệt hại do ông Đ khiếu nại nên điện lực S ngưng cung cấp điện cho ông B, gây thiệt hại cho ông B từ tháng 5/2019 đến 31/7/2019 cụ thể:
 - + Bồi thường thiệt hại hợp đồng cho Cty CP Tư Vấn xây dựng S là 240.000.000đ do không có điện sử dụng nên cơ sở không thể cung cấp đúng số lượng công như đã thỏa thuận.
 - + Trả lương công nhân là 10 người $\times 3$ tháng $\times 6.000.000\text{đ} = 180.000.000\text{đ}$ (trong thời gian không có điện sử dụng).
 - + Trả lương cho giám đốc, kế toán, thủ quỹ là 5 người $\times 8.000.000\text{đ} \times 3$ tháng = 120.000.000đ.
 - + Bồi thường thiệt hại do không thể di dời tài sản qua nơi mới để bàn giao đất cho ông Thanh Nhã là 120.000.000đ (4 tháng).

- + Chi phí di dời 25 cây Sanh từ chỗ cũ qua nơi mới là 25 cây x 2.000.000đ = 50.000.000đ.
- * Đối với tài sản có thể di dời gồm:
 - 25 cây sanh (kiêng) các loại, giá 10.000.000đ/cây là 250.000.000đ.
 - Máy hàn lòng cọc ống 255.000.000đ.
 - Máy tu đầu thép 55.000.000đ.
 - Bành xẻ thép 15.000.000đ.
 - Máy cắt sắt 36.000.000đ.
 - Cầu trục ngang 02 cái x 230.000.000đ = 460.000.000đ.
 - Khuôn cọc sản xuất BT 03 cái x 60.000.000đ = 180.000.000đ.
 - Hệ thống ray xe cấp BT vào khung là 50.000.000đ.
 - Máy kéo thép 25.000.000đ.
 - Dàn quay cọc 02 cái x 155.000.000đ = 310.000.000đ.
 - Trạm trộn BT 155.000.000đ.
 - Dàn quay ống cống 02 cái x 76.000.000đ = 152.000.000đ.
 - Máy bơm hơi sản xuất cọc cống 4 cái x 7.000.000đ = 28.000.000đ.
 - Bình chứa hơi 03 cái x 5.000.000đ = 15.000.000đ.
 - Máy tiện 15.000.000đ.
 - Máy khoan bàn 02 cái là 27.000.000đ (01 cái 22.000.000đ, 01 cái 5.000.000đ)
 - Máy sản xuất gạch không nung 150.000.000đ.
 - Máy ép cọc 3 cái là 90.000.000đ.
 - Xe ô tô chiếc x 100.000.000đ = 500.000.000đ.
 - Khuôn cống 1000 (kích thước 01m) 60.000.000đ.
 - Khuôn cống 800 (kích thước 0,8m) 04 cái x 55.000.000đ = 220.000.000đ.
 - Khuôn cống 600 (0,6) 4 cái x 45.000.000đ = 180.000.000đ.
 - Cầu trục 10m làm cống 01 cái 164.000.000đ.
 - Máy phát điện 02 cái x 10.000.000đ = 20.000.000đ.
 - Bồn nước 02 cái (loại 20.000.000đ chứa nước và loại 120.000.000đ để làm hơi nước nóng hấp cọc) là 140.000.000đ.
 - Bơm thủy lực 10 cái x 5.000.000đ = 50.000.000đ.
 - Motour 50 ngựa 5 cái x 20.000.000đ = 100.000.000đ.
 - Trạm biến áp 320KVA dây dài 5000m là 779.000.000đ.
 - Trụ điện 10,5m 03 cây x 3.000.000đ/cây = 9.000.000đ

- Dây điện 3 pha 04 dây x 200m x 50.000đ/m = 40.000.000đ
- Cọc ly tâm 30 cây, loại 6m x 220.000đ/cây = 39.600.000đ
- Ống cống đường kính 600, 20 cái x 1.800.000đ = 36.000.000đ.

Như vậy, tổng số tiền ông Đ phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông B do không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là 20.151.350.400đ (làm tròn là 20.151.350.000đ).

Trong trường hợp ông Đ đồng ý cho ông B thời hạn 02 năm để xây dựng cơ sở mới di dời tài sản, thì những tài sản có thể di dời được, ông B sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Chỉ yêu cầu ông Đ phạt cọc 4,6 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại đối với số tài sản cố định không thể di dời được như đã nêu trên.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 06/02/2020, ông B không thống nhất với giá trị căn nhà nhưng ông B không yêu cầu định giá lại.

Đối với các tài sản cây Sanh, tài sản, máy móc thiết bị trong khu nhà xưởng. Hội đồng định giá không định giá được, về phía ông B cũng không yêu cầu Công ty, tổ chức khác thẩm định, định giá. Ông B đề nghị lấy theo giá mà ông B đã cung cấp cho Tòa.

Về diện tích tranh chấp đo đạc thực tế giảm 83,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B thống nhất không có ý kiến gì.

Ngoài ra, không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ Phần Bê Tông Ly Tâm Đồng Tháp (viết tắt là Cty CPBTLT Đồng Tháp), đại diện theo ủy quyền là ông Võ Thanh B trình bày:

Cty CPBTLT Đồng Tháp xác định nhà xưởng trên phần đất tranh chấp là tài sản riêng của ông B, không liên quan gì đến Cty. Đối với số máy móc thiết bị các loại theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/02/2020 có nằm trong giá trị phần vốn góp của ông B đối với Cty CPBTLT Đồng Tháp (ông B là một trong những cổ đông của công ty). Ngoài góp vốn bằng tài sản thì ông B còn góp vốn bằng tiền mặt. Trong việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông Đ, liên quan đến tài sản là máy móc, thiết bị trên đất tranh chấp Cty CPBTLT Đồng Tháp không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố S đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Thanh B.

2. Buộc ông Lê Minh Đ, bà Mai Thu T2 và hộ chị Lê Tuyết Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh B đối với các thửa đất sau: Thửa đất 63, tờ bản đồ 27, diện tích đo đạc thực tế

5383,4m², thể hiện từ mốc 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 12 (do ông Lê Minh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Thửa đất 424, tờ bản đồ 27 diện tích đo đạc thực tế 880,0m², thể hiện từ mốc 7 – 8 – 10 – 11 – 7 và thửa đất 100, tờ bản đồ 27, diện tích đo đạc thực tế 4718,3m², thể hiện từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 11 – 10 – 8 – 9 – 1 (cấp cho hộ Lê Tuyết Đ1). Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 02/7/2019, mảnh Tsch đo địa chính số 192 ngày 12/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Đất tọa lạc tại ấp PT, xã TPĐ, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Hiện ông B đang quản lý sử dụng.

3. Buộc ông Võ Thanh B giao trả quyền sử dụng đất thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 27, diện tích 880m² thể hiện từ mốc 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 21 (cấp cho hộ Lê Tuyết Đ1) cho ông Lê Minh Đ, bà Mai Thu T2, Lê Tuyết Đ1 quản lý, sử dụng. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 02/7/2019, mảnh Tsch đo địa chính số 192 ngày 12/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Đất tọa lạc tại ấp PT, xã TPĐ, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Hiện ông B đang quản lý.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, chi phí lệ phí ông Võ Thanh B chịu.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 02/7/2019, mảnh Tsch đo địa chính số 192 ngày 12/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, biên bản xem xét thẩm định ngày 06/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thành phố Sa Đéc).

3. Buộc ông Võ Thanh B có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh Đ và bà Mai Thu T2 số tiền 7.059.314.000đ (Bảy tỷ không trăm năm mươi chín triệu ba trăm mười bốn ngàn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn nộp toàn bộ án phí cho ông Lê Minh Đ và bà Mai Thu T2. Ông Lê Minh Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.200.000 đồng theo biên lai số 0003697 ngày 08/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

Ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.059.000đ (Một trăm mười lăm triệu không năm mươi chín ngàn đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Số tiền 13.851.000đồng (các đương sự đã nộp đủ và chi xong). Trong đó, ông Đ đã nộp tạm ứng số tiền 13.451.000đ, ông B đã nộp tạm ứng số tiền 400.000đ.

Mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 6.925.500đ. Ông Đ đã tạm ứng số tiền 13.451.000đ nên ông B trả lại cho ông Đ số tiền 6.525.500đ (Sáu triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn năm trăm đồng).

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc để đảm bảo thi hành án.

- Ngày 07/10/2020 ông Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/10/2020 ông B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa ông Đ phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa ông B phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xử sửa án sơ thẩm.

- Luật sư T phát biểu:

- + Hai bên đều thừa nhận có Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2008, theo đó ông B trả tiền đặt cọc 02 lần tổng cộng 2,3 tỷ đồng nhưng xảy ra tranh chấp.

- + Hợp đồng vi phạm điều cấm: Có 03 thửa cấp cho hộ chị Đông nhưng ông Đ đứng ra chuyển nhượng là không phù hợp; Hợp đồng không có công chứng. Cho nên hợp đồng ngày 14/4/2008 bị vô hiệu.

- + Ông B trả tiền chưa đủ 2/3 hợp đồng.

- + Ông B tự ý xây dựng nhà, cơ sở và ông Đ có ngăn cản nhưng ông B không chấp hành và xây dựng không phép nên không được xem là ông Đ giao đất.

- + Nếu Tòa án giải quyết giao đất cho ông B sử dụng thì ông B phải trả cho ông Đ, bà Tuyết 9.856.692.000đ.

- Luật sư T1 phát biểu:

- + Ông B chuyển nhượng đất là để sử dụng nhưng ông Đ không có nói ở giữa có đất của bà Hoa. Ông B đã thỏa thuận được nên bà Hoa đã rút đơn khởi kiện.

- + Nếu hợp đồng bị vô hiệu thì giải quyết hậu quả hợp đồng.

- + Tuy nhiên ông B đã san lấp mặt bằng, cất nhà kiên cố trên đất để sinh sống; cất cơ sở, nhà xưởng không thể di dời.

- + Trong quá trình Công an làm việc, chị Đông xác định đây là tài sản riêng của ông Đ.

- + Thửa 76 ông B thống nhất giao lại cho ông Đ sử dụng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, không chấp nhận kháng cáo của ông B, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Đ về việc yêu cầu ông B phải trả tổng cộng 14.456.692.000đ, sau khi trừ tiền cọc và phạt cọc 4.600.000.000đ thì ông B phải trả cho ông Đ, bà Tuyết 9.856.692.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 14/4/2018, ông Đ và ông B thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 63, 76, 424, 100 cùng tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp PT, xã TPĐ, thành phố S, diện tích 10.981,7m², với giá 4,4 tỷ đồng, hai bên có làm Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2018, ông B đã trả 2,3 tỷ đồng.

Hai bên chưa thực hiện được việc ký kết hợp đồng, chưa công chứng hợp đồng. Theo ông Đ và ông B đều trình bày là ông Đ có yêu cầu ông B trả thêm tiền 100.000.000đ/1.000m² nhưng ông B không đồng ý.

Sau đó phát sinh tranh chấp, ông Đ cho rằng vợ ông là bà Tuyết không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông B.

Xét thấy, mặc dù hai bên chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định, nhưng ông Đ cũng đã giao đất cho ông B quản lý, sử dụng từ khi thỏa thuận và ông B cũng đã san lấp cát, xây dựng nhà ở, công trình nhà xưởng kiên cố trên đất. Ông Đ thừa nhận có đến cơ quan thẩm quyền để nộp đơn xin phép xây dựng nhà cho ông B nhưng chưa được cấp phép xây dựng do vị T phần đất xin cất nhà không đúng với vị T đất thổ. Ngoài ra, ông Đ cũng biết ông B đã bồi thường cho ông Thắng (người thuê đất của ông Đ) số tiền 10.000.000đ để lấy đất cho thuê trước thời hạn để ông B xây dựng công trình kiến trúc. Nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định giao cho ông B sử dụng 03 thửa đất 63, 424, 100 là phù hợp. Đồng thời giao lại cho ông Đ sử dụng thửa đất số 76 là phù hợp, do chưa xây dựng công trình kiên cố trên đất.

Đối với Trụ điện số 43A/2/32A/11A lắp trạm biến áp của Công ty CPBTLT Đồng Tháp, Chi nhánh điện lực thành phố S không xác định có thuộc Thửa đất số 76 và nếu có di dời thì không ảnh hưởng đến việc sản xuất của Công ty.

Việc bà T2 (ủy quyền cho ông Đ) cho rằng 04 thửa đất chuyển nhượng cho ông B là tài sản chung của vợ chồng ông Đ và bà T2. Đối với thửa đất số 63 do ông Đ đứng tên, các thửa đất số 100, 424, 76 thể hiện do Ủy ban thành

phố Sa Đéc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Lê Tuyết Đ1 nhưng ông Đ cũng như chị Đ1 đều thừa nhận chị Đ1 chỉ đứng tên dùm ông Đ là đúng với thực tế.

Xét thấy, tại Tờ thỏa thuận ngày 20/01/2008 cũng như các biên bản lấy lời khai, chị Đ1 và anh G đều xác nhận các thửa đất số 100, 424, 76 là do ông Đ bỏ tiền ra mua. Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/6/2020 ông Đ trình bày nguồn gốc đất do ông Đ mua, mọi việc giao dịch làm ăn đều do ông quyết định. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ trình bày đến ngày 14/4/2008 ông và bà Tuyết đã ly thân được 10 năm và cho đến nay.

Từ khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất đến khi thụ lý sơ thẩm bà Tuyết không có hành động ngăn cản gì đối với việc chuyển nhượng giữa ông Đ và ông B.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm thì bà Tuyết không có đơn khởi kiện nộp cho Tòa án, không làm thủ tục tạm nộp án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thụ lý yêu cầu nào của bà T2.

Từ đó, xác định việc ông Đ tự ý định đoạt chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông B với giá chuyển nhượng là 4.400.000.000đ là sự tự nguyện của hai bên, phù hợp với thực tế diễn ra và không cần thiết phải có sự đồng ý của bà Tuyết.

Xét thấy ông B chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ, đến khi phát sinh tranh chấp ông B chỉ thanh toán tiền chuyển nhượng các thửa được 52,27%, cho nên phần còn lại 47,73% phải tính theo giá trị chênh lệch đối với 03 thửa đất 63, 402, 100 cụ thể như sau:

- Đất thổ cư: $1.840\text{m}^2 \times 2.888.800\text{đ}/\text{m}^2 \times 47,73\% = 2.537.036.000\text{đ}$ (có làm tròn).

- Đất cây lâu năm: $9.141,7 \times 1.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 47,73\% = 4.363.333.000\text{đ}$ (có làm tròn).

Tổng cộng: 6.900.369.000đ.

Tuy nhiên, trong vụ án này ông Đ cũng có lỗi như khi giao dịch không thông tin đầy đủ cho ông B biết là đất do chị Đông đứng tên quyền sử dụng đất, từ đó dẫn đến không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán hợp đồng và làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mỗi bên chịu phân nửa (50%), trong đó ông B phải chịu 3.450.184.500đ và ông Đ phải chịu 3.450.184.500đ.

Do đó, buộc ông B có nghĩa vụ trả cho ông Đ, bà T2 số tiền 5.550.184.500 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng còn lại 2.100.000.000đ và tiền chênh lệch giá trị 3.450.184.500đ).

Cho nên không chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

[3] Xét kháng cáo của ông B về việc không đồng ý với giá đất theo định giá của cấp sơ thẩm và yêu cầu được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 76, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B đã rút kháng cáo đối với 02 yêu cầu này, là không còn yêu cầu định giá lại và không còn yêu cầu nhận thừa đất số 76.

Xét thấy việc ông B rút kháng cáo đối với 02 yêu cầu này là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên đình chỉ xét xử đối với phần rút kháng cáo của ông B.

[4] Xét kháng cáo của ông B về việc không đồng ý với yêu cầu của ông Đ là phải trả tổng cộng 14.456.692.000đ, sau khi trừ tiền cọc và phạt cọc 4.600.000.000đ thì ông B phải trả cho ông Đ, bà Tuyết 9.856.692.000đ; ông B chỉ đồng ý trả cho ông Đ tổng cộng 5.000.000.000đ nên phải trả thêm 2.700.000.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã phân tích ở phần [2] nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông B.

Buộc ông B có nghĩa vụ trả cho ông Đ, bà Tuyết số tiền 5.550.184.500 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng còn lại 2.100.000.000đ và tiền chênh lệch giá trị 3.450.184.500đ).

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, chấp nhận một phần kháng cáo của ông B. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn theo quy định của pháp luật.

Ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần do ông Võ Thanh B rút một phần kháng cáo (không còn yêu cầu định giá lại và không còn yêu cầu nhận thừa đất số 76).

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh Đ.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Thanh B.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 129, Điều 500, 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Thanh B.

2. Buộc ông Lê Minh Đ, bà Mai Thu T2 và chị Lê Tuyết Đ1 (do chị Lê Tuyết Đ1 đại diện hộ) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh B đối với các thửa đất sau: Thửa đất 63, tờ bản đồ 27, diện tích đo đạc thực tế 5383,4m², thể hiện từ mốc 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 12 (do ông Lê Minh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Thửa đất 424, tờ bản đồ 27 diện tích đo đạc thực tế 880,0m², thể hiện từ mốc 7 – 8 – 10 – 11 – 7 và Thửa đất 100, tờ bản đồ 27, diện tích đo đạc thực tế 4718,3m², thể hiện từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 11 – 10 – 8 – 9 – 1 (do chị Lê Tuyết Đ1 đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 02/7/2019, mảnh Tsch đo địa chính số 192 ngày 12/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Đất tọa lạc tại ấp PT, xã TPĐ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Hiện ông B đang quản lý sử dụng.

3. Buộc ông Võ Thanh B giao trả quyền sử dụng đất Thửa 76 tờ bản đồ số 27, diện tích 356,8m² thể hiện từ mốc 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 21 (cấp cho chị Lê Tuyết Đ1, do chị Lê Tuyết Đ1 đại diện hộ) cho ông Lê Minh Đ, bà Mai Thu T2 quản lý, sử dụng. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 02/7/2019, mảnh Tsch đo địa chính số 192 ngày 12/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Đất tọa lạc tại ấp PT, xã TPĐ, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Đất hiện ông B đang quản lý.

Các đương sự (có tên tại mục 2 và mục 3) có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 02/7/2019, mảnh Tsch đo địa chính số 192 ngày 12/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, biên bản xem xét thẩm định ngày 06/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thành phố S).

3. Buộc ông Võ Thanh B có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh Đ và bà Mai Thu T2 số tiền 5.550.184.500 đồng (Năm tỷ năm trăm năm mươi triệu, một trăm tám mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

- Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho ông Lê Minh Đ. Ông Lê Minh Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.200.000 đồng theo biên lai số 0003697 ngày 08/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

- Ông Võ Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.550.000đ (Một trăm mười ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

- Ông Võ Thanh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0008421 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Số tiền 13.851.000đồng (các đương sự đã nộp đủ và chi xong). Trong đó, ông Đ đã nộp tạm ứng số tiền 13.451.000đ, ông B đã nộp tạm ứng số tiền 400.000đ.

Mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 6.925.500đ. Ông Đ đã tạm ứng số tiền 13.451.000đ nên ông B trả lại cho ông Đ số tiền 6.525.500đ (Sáu triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn năm trăm đồng).

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc để đảm bảo thi hành án.

Các phần còn lại 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.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND TP. S;
- Chi cục THADS TP. S;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông