

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 44/2021/DS-PT

Ngày: 29-01-2021

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: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

Ông Lê Hồng Nước.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 402/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 462/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1969.

Địa chỉ: đường Lý Tự T, Khóm 1, Phường 3, thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông Võ Minh V, sinh năm 1972; địa chỉ: đường ĐT848, khóm Tân B, phường An H, thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 28/01/2021) (có mặt).

2. Bị đơn: Nguyễn Thành L, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: khóm Tân H, phường An H, thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.2 Trần Thị Thanh N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: TDC Khóm 2, thị trấn Lai V, huyện Lai V, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N là bà Võ Thị N, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 11, khóm 2, phường 4, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2020) (có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân Q là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Nguyễn Xuân Q trình bày:

Vào ngày 08/7/2019, ông Q có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành L quyền sử dụng đất với diện tích 6.675,1m², gồm 1.200m² đất (ONT) và 5.475,1m² (CLN) thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp Tân Lộc A, xã Tân D, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng là 450.000.000đ.

Cùng ngày 08/7/2019, ông L có làm tờ cam kết với nội dung: do một số lý do riêng nên ông L chưa giao tiền chuyển nhượng đất nêu trên cho ông Q theo như thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết và được công chứng, chứng thực trước đó và hẹn đến 20/8/2019 sẽ đưa đủ số tiền 450.000.000đ. Nếu sau ngày 20/8/2019, ông L chưa trả đủ tiền thì sẽ chịu mọi chi phí để chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ ông L sang ông Q bao gồm tiền công chứng, tiền thuế và lãi phát sinh theo quy định.

Hợp đồng chưa hoàn thành nhưng ông Nguyễn Thành L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 7 năm 2019.

Đến ngày 20/8/2019, ông L không thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận trong tờ cam kết ngày 08/7/2019. Do ông L không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Q nên ngày 28/8/2019, ông L làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Q quyền sử dụng đất diện tích 6.675,1m², gồm 1.200m² đất (ONT) và 5.475,1m² (CLN) thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp Tân Lộc A, xã Tân D, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp, nhưng giá chuyển nhượng là 350.000.000đ.

Mặc dù ông Q chuyển nhượng đất cho ông L nhưng thửa đất tranh chấp số 54, TĐĐ 41, đất tọa lạc xã Tân D, huyện Lai V, Đồng Tháp cùng tài sản là căn nhà và cây trồng trên đất do nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q trực tiếp quản lý, sử dụng. Cho đến nay ông Q cũng là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 7 năm 2019 của thửa đất nêu trên cấp cho ông Nguyễn Thành L.

Nay ông Q yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 54, TĐĐ 41 ngày 08/7/2019 đất tọa lạc xã Tân D, huyện Lai V, Đồng Tháp từ ông Nguyễn Xuân Q sang ông Nguyễn Thành L. Hợp đồng đã hoàn thành hiện ông Nguyễn Thành L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 7 năm 2019.

Ông Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 54, TĐĐ 41 đất tọa lạc xã Tân D, huyện Lai V, Đồng Tháp ngày 28/8/2019 của ông Nguyễn Thành L sang ông Nguyễn Xuân Q. Hợp đồng chưa hoàn thành, quyền sử dụng đất ông Nguyễn Thành L vẫn đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Q không yêu cầu giải quyết về đất và tài sản, công trình trên đất vì cho rằng thửa đất và tài sản trên đất hiện vẫn do ông Q quản lý, sử dụng.

Ông Q không biết việc ông L có vay tiền của bà Trần Thị Thanh N thời điểm sau này thì mới biết.

Nguyên đơn không biết việc Thi hành án cưỡng chế để thi hành thửa đất trên.

Nguyên đơn không đồng ý việc Tòa án đưa Thi hành án, bà Trần Thị Thanh N vào với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án vì nguyên đơn khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp với ông Nguyễn Thành L. Còn bà N yêu cầu thì giải quyết thành vụ án khác.

Bị đơn ông Nguyễn Thành L trình bày:

Ông Nguyễn Thành L thống nhất lời trình bày của nguyên đơn, nay ông L thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên của nguyên đơn.

Ông L thừa nhận ông có vay tiền của bà Trần Thị Thanh N số tiền 612.000.000đ, bà N khởi kiện và đã được Tòa án thành phố Sa Đuối thụ lý ngày 24/9/2019, ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 70/2019/QĐST-DS ngày 16/10/2019. Cơ quan thi hành án có yêu cầu ông thi hành quyết định của Tòa án, ông L có đề nghị trả dần nhưng không được đồng

ý. Ông L cho rằng việc cơ quan thi hành án cưỡng chế thi hành thửa đất tranh chấp thì ông L không đồng ý vì thửa đất này của ông Q.

Ông L cho rằng ông vẫn còn tài sản nhưng hiện đã thế chấp.

Ông Q đang sử dụng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên là do hợp đồng ông Q chuyển cho ông L chỉ trên mặt giấy tờ nhưng ông L lại không trả tiền đúng như thỏa thuận và cam kết như hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/7/2019 nên ông Q vẫn quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay cùng căn nhà và tài sản trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị Thanh N trình bày:

Bà Trần Thị Thanh N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn. Bà N cho rằng ông L có vay tiền của bà Trần Thị Thanh N số tiền 621.000.000đ, bà N khởi kiện và đã được Tòa án thành phố Sa Đệ thụ lý ngày 24/9/2019, ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 70/2019/QĐST-DS ngày 16/10/2019, sau khi bà N có đơn yêu cầu Thi hành án chỉ cục thi hành án dân sự huyện Lai V đã có quyết định cưỡng chế thửa đất tranh chấp số 54, TĐĐ 41, đất tọa lạc xã Tân D, huyện Lai V, Đồng Tháp cùng tài sản trên đất của ông L để đảm bảo thi hành án cho bà N, ông Nguyễn Thành L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 7 năm 2019.

Bà N không đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 từ ông Q cho ông L vì ông L có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nhằm tẩu tán tài sản của ông L. Vì hợp đồng chuyển nhượng giữa Q, L là hợp pháp đã được cấp giấy chứng nhận cho ông L đứng tên, đây là tài sản duy nhất của ông L để thi hành án trả nợ cho bà N, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2019 từ ông L sang cho ông Q.

Bà N đề nghị xem xét tính khách quan do người kiện là ông Q nhưng bị đơn là ông L lại hỗ trợ trong việc kiện của nguyên đơn cùng nhiệt tình hợp tác để ông Q kiện do đó bà N cho rằng ông L, Q cùng thỏa thuận để trốn tránh trả nợ và làm ảnh hưởng đến quyền, lợi của bà N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án huyện Lai V: đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như để tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Đồng thời có ý kiến là không đồng ý tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án, đề nghị không đưa Thi hành án vào.

Tại bản án sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V đã quyết định:

1. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Xuân Q.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 giữa ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Thành L thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 41, diện tích 6.675,1m², đất (ONT+CLN), được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 17/7/2019 cho ông Nguyễn Thành L đứng tên quyền sử dụng đất, số bìa CR 218638, số vào sổ CS04422, đất tọa lạc tại xã Tân D, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực. Ông Q không yêu cầu ông L thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng nên không xem xét giải quyết.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2019 giữa ông Nguyễn Thành L và ông Nguyễn Xuân Q thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 41, diện tích 6.675,1m², đất (ONT+CLN), được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 17/7/2019 cho ông Nguyễn Thành L đứng tên quyền sử dụng đất, số bìa CR218638, số vào sổ CS04422, đất tọa lạc tại xã Tân D, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp vô hiệu. Không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu ông L bồi thường 40.000.000 đồng.

2. Về án phí; Chi phí thẩm định, định giá:

2.1. Buộc ông Nguyễn Xuân Q nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (ông Q đã nộp xong).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Xuân Q số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0001940, ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản buộc ông Q nộp 5.748.000 đồng khấu trừ số tiền 9.000.000 đồng đã tạm ứng. Hoàn trả ông Q 3.252.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q kháng cáo toàn bộ bản án số 43/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V, Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q có ông Võ Minh V là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Q giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án số 43/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V, Đồng Tháp. Ông Q chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Bá T ngày 13/7/2015, do ông Q có nợ xấu, nên không vay tiền Ngân hàng được. Vì vậy, ông Q nhờ ông L đứng tên dùng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L để nhờ ông L vay tiền dùng nhưng ông L cũng không vay tiền được do đất không có đường đi vào, nên ông L làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Q để trả lại đất cho ông Q ngày 28/8/2019. Ngày 16/9/2019 ông L mới làm tờ mượn tiền bà N, nên hợp đồng này phát sinh sau khi ông L chuyển nhượng lại cho ông Q.

Mặc dù hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện và ông Q đang quản lý sử dụng nhà và đất, nên đề nghị hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q – ông L ngày 8/7/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2019, không đưa bà N và Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai V vào tham gia tố tụng

+ Bị đơn ông Nguyễn Thành L trình bày: Ông L thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông L yêu cầu được thi hành án bằng cách trả tiền dần cho bà N.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh N có bà Võ Thị N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông Q, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Việc ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L vào ngày 08/7/2019 đã được hai bên thực hiện và ông L đã đứng tên quyền sử dụng đất ngày 17/7/2019, nên tài sản này là của ông L. Do ông L nợ bà N theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án thành phố Sa Đ, nên Chi cục thi hành án dân sự cưỡng chế kê biên tài sản của ông L để thi hành án cho bà N là đúng theo quy định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Kháng cáo của ông Q nộp trong thời gian luật định. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông L ngày 08/7/2019 đối với diện tích đất thuộc thửa 54, tờ bản đồ số 41 đã được hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật đất đai, ông L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hợp đồng này là hợp đồng hợp pháp. Việc ông L chưa trả tiền cho ông Q là vi phạm về nghĩa vụ, nên ông Q có quyền khởi kiện đòi ông L trả tiền. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/8/2019 giữa ông Q và ông L chưa thực hiện, nên hợp đồng này là vô hiệu. Đối với yêu cầu của ông L được hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q là có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho bà N. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 giữa ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Thành L thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 41, diện tích 6.675,1m², đất (ONT+CLN), được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 17/7/2019 cho ông Nguyễn Thành L đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã Tân D, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2019 giữa ông L với ông Q. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Ngày 08/7/2019 ông Q thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L thửa đất 54, tờ bản đồ 41, đất tọa lạc tại xã Tân D, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực, có đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và được cơ quan có thẩm quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành L đứng tên ngày 17/7/2019. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông L là tự nguyện đã đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai và Bộ luật dân sự, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp pháp.

[3] Đối với ông Q cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng chưa phát sinh hiệu lực do ông L chưa thanh toán tiền chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký mặc dù đất đã do ông L đứng tên nhưng ông Q là người đang quản lý, sử dụng chưa có giao đất cho ông L và cùng ngày 08/7/2019 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong ông L lại viết tờ cam kết thỏa thuận nếu không giao đủ tiền đúng thời hạn

ngày 20/8/2019 thì sẽ chuyển nhượng lại thửa đất 54 cho ông Q. Ngày 21/8/2019 ông L tiếp tục làm văn bản thỏa thuận với ông Q sẽ chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Q với lý do không thực hiện đúng theo tờ cam kết ngày 08/7/2019.

[4] Xét thấy: Lời trình bày của ông Q là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi vì, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông L là hợp pháp, nên các thỏa thuận giữa ông L và ông Q đều không có giá trị pháp lý để thực hiện, việc ông L chưa trả tiền cho ông Q chỉ là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên nếu ông L vi phạm nghĩa vụ trả tiền thì ông Q có quyền yêu cầu ông L trả tiền chuyển nhượng đất cho ông Q. Tuy nhiên, ông Q không có yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Nếu ông Q có yêu cầu sẽ khởi kiện để được xem xét giải quyết bằng một vụ án khác.

[5] Bên cạnh đó, tại Quyết định số 14 ngày 05/01/2019 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung tại Điều 1 của Quyết định có ghi: Tạm giao cho ông Nguyễn Thành L quản lý, khai thác, sử dụng cho đến khi có quyết định của Chi cục thi hành án huyện Lai V.

[6] Đồng thời, theo lời trình bày của các nhân chứng là bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn Phú C là những người giáp ranh đất của ông L chuyển nhượng của ông Q, đều xác định ông Q bán đất cho ông L, ông Q không ở và sử dụng đất.

[7] Mặt khác, người đại diện theo ủy quyền của ông Q cho rằng: Ông L và ông Q thỏa thuận ông L đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho ông Q để vay tiền dùm cho ông Q. Tuy nhiên việc này tại tòa án cấp sơ thẩm các đương sự không trình bày và trong tờ cam kết và thỏa thuận của ông Q và ông L đều không có nội dung này, và lời trình bày của người đại diện của nguyên đơn không được bà N là người đại diện theo ủy quyền của bà N thừa nhận. Do đó, không chấp nhận lời khai nại này của nguyên đơn.

[8] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định ông L có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với người yêu cầu Thi hành án là bà N vì hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/7/2019 được ký kết đến ngày 17/7/2019 thì ông L đứng tên quyền sử dụng thửa đất tranh chấp nhưng khoảng thời gian này ông Q không có tranh chấp gì, đến khi Thi hành án cưỡng chế, kê biên vào tháng 11/2019 thì ông Q mới phát sinh tranh chấp với ông L, và hai bên cùng đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019.

[9] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019, đã có hiệu lực pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

28/8/2019 giữa ông L với ông Q là vô hiệu. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông Q.

[10] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 40.000.000 đồng, do nguyên đơn đã có yêu cầu xin rút lại nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần yêu cầu này là đúng.

[11] Từ những cơ sở phân tích trên ông Q kháng cáo không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[12] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[13] Xét bản án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Q là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa đầy đủ và chính xác, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cách tuyên cho chính xác và phù hợp. Ngoài ra trong quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q đã thanh toán và nhận lại số tiền còn dư đã xong, nên cấp phúc thẩm không cần tuyên trả lại cho ông Q.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông Q phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 351, Điều 352 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Q.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V, Đồng Tháp.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Q.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 giữa ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Thành L thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 41, diện tích 6.675,1m², đất (ONT+CLN), được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 17/7/2019 cho ông Nguyễn Thành L đứng tên quyền sử dụng đất, số bìa CR 218638, số vào sổ CS04422, đất tọa lạc tại xã Tân D, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2019 giữa ông Nguyễn Thành L và ông Nguyễn Xuân Q thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 41, diện tích 6.675,1m², đất (ONT+CLN), được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 17/7/2019 cho ông Nguyễn Thành L đứng tên quyền sử dụng đất, số bìa CR218638, số vào sổ CS04422, đất tọa lạc tại xã Tân D, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp vô hiệu.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu ông L bồi thường 40.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân Q phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001904 ngày 05/12/2019 và ông Q được nhận lại số tiền 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001940, ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Q phải chịu số tiền là 5.748.000 đồng (ông Q đã nộp và chi xong)

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân Q phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005290 ngày 31/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

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 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 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:

- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- Tòa án nhân dân huyện Lai V;
- Chi Cục THA DS huyện Lai V;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (V).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh