

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 243/2024/DS-PT
Ngày: 02/4/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tông

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Rên

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 564/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Phan Hoàng Q, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

- Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số H, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Phan Thị P, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số A, Khu phố D, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông Huỳnh Hoài V, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số B, ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Ông Phan Văn S, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Ông Lê Bằng P1, sinh năm 1997

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, Thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Nguyễn Tuấn K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn K trình bày:

Ngày 19/01/2021, ông có nhận chuyển nhượng của bà Phan Hoàng Q thửa đất số 357 có diện tích 1.514,1m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021, có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M. Ông có đến xem hiện trạng đất, do sang nguyên sở nên hai bên không có tiến hành đo đạc, nhưng bà Q có đứng ra chỉ ranh đất cho ông.

Hai bên thỏa thuận ông là người thực hiện thủ tục sang tên và không có thỏa thuận về thời gian thực hiện. Vào ngày 19/01/2021, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông giao đủ số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng cho bà Q, bà Q giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông thực hiện thủ tục sang tên. Tuy nhiên, do việc gia đình (có con nhỏ) và ngay đợt dịch bệnh Covid nên ông không đi làm thủ tục sang tên được. Ngày 16/11/2021, ông đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G để làm thủ tục sang tên thì được biết thửa đất số 357 đang bị phong tỏa theo Quyết định của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm. Ông đã nhiều lần liên hệ với bà Q để

giải quyết nhưng bà Q đều né tránh. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2021, sang tên thửa đất số 357 cho ông. Theo kết quả đo đạc thì có sự chênh lệch ranh đất giữa thửa đất số 357 và thửa đất số 90 do ông Nguyễn Văn G đứng tên, nay ông thống nhất ranh đất theo thực tế sử dụng. Do đó, ông yêu cầu sang tên cho ông thửa đất số 357a có diện tích 1.428,3m² theo kết quả đo đạc. Ông thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản.

Nếu yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận thì ông yêu cầu bà Q trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng mà ông đã đưa cho bà Q là 400.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi tính từ ngày 19/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/9/2023 với lãi suất 10%/năm trên số tiền 400.000.000 đồng.

Theo biên bản làm việc, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Tại Bản án số 63/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm và tại Quyết định thi hành án số 09/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm thì bà Q phải trả cho ông số tiền là 200.000.000 đồng.

Ông K khởi kiện yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2021, cụ thể là sang tên thửa đất số 357 cho ông K, nhưng thửa đất số 357 đang bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án đối với số tiền 200.000.000 đồng mà bà Q phải trả cho ông theo Bản án, Quyết định thi hành án trên và cho những người khác nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, không sang tên thửa đất số 357 cho ông K mà tiếp tục phong tỏa và xử lý đối với thửa đất số 357 để đảm bảo thi hành án cho ông và cho những người khác. Ông thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản.

Theo biên bản làm việc, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim N trình bày:

Từ năm 2020, bà có cho bà Q vay tiền, tuy nhiên bà Q không trả tiền cho bà nên bà khởi kiện. Tại Bản án số 198/DS-PT ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và Quyết định thi hành án số 14/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2022

của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm thì bà Q phải trả cho bà số tiền gốc là 5.740.000.000 đồng và tiền lãi.

Ông K khởi kiện yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2021, cụ thể là sang tên thửa đất số 357 cho ông K, nhưng thửa đất số 357 đang bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án đối với số tiền gốc là 5.740.000.000 đồng và tiền lãi mà bà Q phải trả cho bà theo Bản án, Quyết định thi hành án trên và cho những người khác nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, không sang tên thửa đất số 357 cho ông K mà tiếp tục phong tỏa và xử lý đối với thửa đất số 357 để đảm bảo thi hành án cho bà và cho những người khác. Bà thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản.

Theo biên bản làm việc, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị P trình bày:

Tại Bản án số 65/DS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, bằng Quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm thì bà Q phải trả cho bà số tiền là 200.000.000 đồng.

Ông K khởi kiện yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2021, cụ thể là sang tên thửa đất số 357 cho ông K, nhưng thửa đất số 357 đang bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án đối với số tiền 200.000.000 đồng mà bà Q phải trả cho bà theo Bản án, Quyết định thi hành án trên và cho những người khác nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, không sang tên thửa đất số 357 cho ông K mà tiếp tục phong tỏa và xử lý đối với thửa đất số 357 để đảm bảo thi hành án cho bà và cho những người khác. Bà thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản.

Theo biên bản làm việc, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoài V trình bày:

Trước đây, ông có đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất từ bà Q, tuy nhiên bà Q không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông nên ông khởi kiện. Tại Bản án số 108/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm và tại Quyết định thi hành án số 176/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2022 của Chi cục thi

hành án dân sự huyện Giồng Trôm thì bà Q phải trả cho ông số tiền là 300.000.000 đồng.

Ông K khởi kiện yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2021, cụ thể là sang tên thửa đất số 357 cho ông K, nhưng thửa đất số 357 đang bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà Q phải trả cho ông theo Bản án, Quyết định thi hành án trên và cho những người khác nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, không sang tên thửa đất số 357 cho ông K mà tiếp tục phong tỏa và xử lý đối với thửa đất số 357 để đảm bảo thi hành án cho ông và cho những người khác. Ông thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản.

Theo biên bản làm việc, đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Tại Bản án số 167/DS-PT ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, bằng Quyết định thi hành án số 1461/QĐ-CCTHADS ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm thì bà Q phải trả cho ông số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Ông K đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 357 từ bà Q trước nhưng chưa kịp làm thủ tục sang tên thì đã bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án đối với số tiền 2.000.000.000 đồng mà bà Q phải trả cho ông theo Bản án, Quyết định thi hành án trên và cho những người khác. Do đó, việc ông K khởi kiện yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2021, cụ thể là sang tên thửa đất số 357 cho ông K, ông đồng ý. Tuy nhiên, nếu tiếp tục phong tỏa thửa đất số 357 thì ông yêu cầu phải đảm bảo thi hành án cho ông.

Do bản việc gia đình nên ông xin vắng mặt trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông K và bà Q.

Theo biên bản làm việc, đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S trình bày:

Trước đây, ông có cho bà Q vay tiền, tuy nhiên bà Q không trả tiền cho ông nên ông khởi kiện. Tại Bản án số 33/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm và Quyết định thi hành án số 1054/QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm thì bà Q phải trả cho ông số tiền là 10.547.003.000 đồng.

Ông K khởi kiện yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2021, cụ thể là sang tên thửa đất số 357 cho ông K, nhưng thửa đất số 357 đang bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án đối với số tiền 10.547.003.000 đồng mà bà Q phải trả cho ông theo Bản án, Quyết định thi hành án trên nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, không sang tên thửa đất số 357 cho ông K mà tiếp tục phong tỏa và xử lý đối với thửa đất số 357 để đảm bảo thi hành án cho ông.

Do bận công việc, điều kiện đi lại khó khăn nên ông xin vắng mặt trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông K và bà Q.

Theo biên bản làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre, giáp ranh với thửa đất số 357 đang có tranh chấp. Ranh đất giữa hai bên là 01 nương, ông và chủ cũ (trước bà Q) đã thỏa thuận thống nhất ranh giữa hai bên là $\frac{1}{2}$ nương, giữa nương có cắm trụ bê tông. Sau khi bà Q đứng tên thửa đất số 357 thì giữa ông và bà Q vẫn sử dụng ranh đất này, không có phát sinh tranh chấp.

Sau khi đo đạc, có sự chênh lệch ranh đất giữa hai bên, ông có ý kiến như sau: ông thống nhất ranh đất theo hiện trạng sử dụng, có cắm trụ bê tông, việc chênh lệch ranh đất này ông không đồng ý nhưng ông không tranh chấp trong vụ án này do ông phải đi làm kiếm sống, không có thời gian, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông K và bà Q.

Vào ngày 12/9/2023, cha của bị đơn bà Q là ông Phan Ngọc T1 có cung cấp cho Tòa án Bảng tường trình của bà Q. Tuy nhiên, Bảng tường trình này chưa đúng quy định pháp luật nên không được chấp nhận. Như vậy, sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các Giấy triệu tập nhưng bị đơn bà Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bằng P1 đều vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023

đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 357, 468, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Điều 26 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:

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn K về việc yêu cầu bị đơn bà Phan Hoàng Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021 đối với thửa đất số 357 có diện tích 1.514,1m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021 giữa ông Nguyễn Tuấn K và bà Phan Hoàng Q đối với thửa đất số 357 có diện tích 1.514,1m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Ông Nguyễn Tuấn K trả lại cho bà Phan Hoàng Q thửa đất số 357 có diện tích 1.514,1m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Bà Phan Hoàng Q trả lại cho ông Nguyễn Tuấn K số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 357 có diện tích 1.514,1m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre là 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thu thập chứng cứ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/10/2023 Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã nhận được đơn kháng cáo ông Nguyễn Tuấn K đề ngày 12/10/2023 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Phan Hoàng Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát ý kiến giải quyết như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị toà án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn K; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 1.514,1m² thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre, thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Hoàng Q.

Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2021 khởi kiện yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên thửa đất số 357 cho ông.

[2] Xét về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn K và bà Phan Hoàng Q ngày 19/01/2021:

- Về hình thức:

Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M nên đảm bảo về mặt hình thức.

- Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng:

Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, ông K đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho bà Q và được bà Q giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thoả thuận ông K là người thực hiện thủ tục sang tên và không có thoả thuận về thời gian thực hiện. Nhưng từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, ông K chưa quản lý, sử dụng và chưa thực hiện thủ tục đăng ký vào sổ địa chính.

Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai; tại

Điều 188 Luật đất đai quy định việc chuyển quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính;

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà Q vẫn chưa có hiệu lực, thửa đất số 357 vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Q.

Ngày 26/5/2022 Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm ban hành Quyết định số 507/CCTHADS phong toả, cấm chuyển dịch tài sản của bà Q, trong đó có thửa đất số 357. Việc phong toả, cấm chuyển dịch tài sản này nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà N, bà P, ông V, ông T, ông S và ông P1 là phù hợp

Theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì việc phong toả, cấm chuyển dịch này là đúng quy định của pháp luật. Cho nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà Q tại thửa đất số 357 là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ngày 19/01/2021 giữa ông Nguyễn Tuấn K và bà Phan Hoàng Q vô hiệu là phù hợp.

[3] Về hậu quả:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì “...các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”, buộc ông K trả lại cho bà Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 357, buộc bà Q phải trả lại cho ông K số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng thửa đất số 357 là 400.000.000 đồng.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại và tính lãi:

Tại biên bản định giá ngày 01/6/2023 thì giá trị thửa đất số 357 là 150.000 đồng/m² x 1514,1m² = 227.115.000 đồng, thấp hơn giá chuyển nhượng đất, cho nên thiệt hại xảy ra. Ông K đã nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 357 nhưng ông chưa sử dụng và quản lý. Do đó, bà Q và ông K không phải bồi thường cho nhau nên việc ông K yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi tính từ ngày 19/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/9/2023 với lãi suất 10%/năm trên số tiền 400.000.000 đồng là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Tuấn K phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 131, 357, 468, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ vào Điều 26 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn K về việc yêu cầu bị đơn bà Phan Hoàng Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021 đối với thửa đất số 357 có diện tích 1.514,1m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021 giữa ông Nguyễn Tuấn K và bà Phan Hoàng Q đối với thửa đất số 357 có diện tích 1.514,1m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Ông Nguyễn Tuấn K trả lại cho bà Phan Hoàng Q thửa đất số 357 có diện tích 1.514,1m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Bà Phan Hoàng Q trả lại cho ông Nguyễn Tuấn K số tiền là 400.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi tính từ ngày 19/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/9/2023 với lãi suất 10%/năm trên số tiền 400.000.000 đồng của ông Nguyễn Tuấn K.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu 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.

2. Về chi phí tố tụng là 5.112.000 đồng. Ông Nguyễn Tuấn K và bà Phan Hoàng Q mỗi người phải chịu 2.556.000 đồng. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Tuấn K đã nộp xong nên bà Phan Hoàng Q có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Tuấn K số tiền là 2.556.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Hoàng Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Tuấn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011232 ngày 14/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tuấn K phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001610 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

4. Về thi hành án:

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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Giồng Trôm;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thanh Tòng