

Bản án số: 238/2019/DS-PT

Ngày: 26-7-2019

"V/v tranh chấp về hợp đồng dân
sự chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với 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 Phạm Ngọc Giao.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.
Ông Đinh Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05/7/2019 và ngày 26/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2019, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 208/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 216/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 206/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH xăng dầu H.Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Q, chức vụ: Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A, tỉnh lộ B, ấp T.T, xã B.Đ, huyện C, tỉnh T.G.

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Xuân V, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

2.2. Hồ Thị Thu T1, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ thường trú: Số C, đường D, Phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số F, đường P.Đ.P, Phường G, quận P.N, Thành phố H.

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

3.1. Nguyễn Dân N, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Số M, N.T.H, Phường N, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Lê Thị Thanh L, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số O, H.V, Phường P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh L là ông Lê Quốc D, sinh năm 1955 (Có mặt);

Địa chỉ: Số Q, Tổ R, ấp T.H, xã T.T.T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp
(Theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2019).

3.3. Nguyễn Văn H1, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

3.4. Trần Kim T1, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số X, Ấp I, xã M.T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH xăng dầu H.Đ (Là nguyên đơn trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn (Công ty TNHH) xăng dầu H.Đ là ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Ngày 21/9/2010 Công ty TNHH xăng dầu H.Đ có nhận chuyển nhượng diện tích đất là 158,7m² và mua một căn nhà gắn liền với đất của ông V, bà T1 tại thửa 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C với giá 2.550.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 21/9/2010. Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đã thanh toán đủ số tiền theo hợp đồng và ông V, bà T1 cũng đã bàn giao căn nhà và đất cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ quản lý, sử dụng nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty đứng tên quyền sử dụng. Trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông V và bà T1 có thể chấp nhà và đất cho Ngân hàng TMCP T.V để vay tiền, Công ty TNHH xăng dầu H.Đ xuất tiền ra trả cho Ngân hàng 2.000.000.000 đồng thay cho ông

V, bà T1 để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để tiến hành thủ tục chuyển nhượng.

Theo đơn khởi kiện, Công ty TNHH xăng dầu H.Đ yêu cầu ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lập ngày 21/9/2010, đối với diện tích đất 158,7 m², tại thửa số 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trung đại diện Công ty TNHH xăng dầu Hồng Đức yêu cầu ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/9/2010 đối với diện tích đất 158,7 m², tại thửa số 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đứng tên quyền sử dụng. Trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Công ty thì ông V, bà T1 phải trả lại cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ tiền vốn 2.550.000.000 đồng, và tính lãi 08 năm, với mức lãi 8%/năm, thành tiền là 204.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 2.754.000.000 đồng.

Đối với giá trị hợp đồng, Công ty TNHH xăng dầu H.Đ thống nhất giá theo hợp đồng. Từ khi nhận nhà và đất đến nay, Công ty TNHH xăng dầu H.Đ không có sửa chữa hay xây dựng gì thêm.

- Ngoài ra đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét các vấn đề sau:

Ngày 15/10/2010, Tòa án nhân dân thành phố C ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 488/2010/QĐ-BPKCTT, theo Quyết định phong tỏa diện tích đất tại thửa 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ, vì đây là tài sản của Công ty.

Đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 199/2010/QĐST-DS, ngày 01/12/2010 của Tòa án nhân dân thành phố C trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Dân N, bà Lê Thị Thanh L, ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Kim T1 với bị đơn là ông V và bà T1 đã vi phạm nghiêm trọng tổ tụng dân sự. Bởi theo Quyết định này đã chấp nhận yêu cầu của các đương sự phong tỏa diện tích đất là 158,7m² và căn nhà gắn liền với đất tại thửa 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C là tài sản của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ mà ông V, bà T1 đã chuyển nhượng cho Công ty, nhưng Tòa án giải quyết vụ án mà không đưa Công ty TNHH xăng dầu H.Đ vào tham gia tố tụng.

Từ những căn cứ trên, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét hủy phần nội dung: “Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án số 488/2010/QĐ-BPKCTT, ngày 15/10/2010 để đảm bảo việc thi hành án cho ông N, bà L và ông H1” trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 199/2010/QĐST-DS, ngày 01/02/2010 của Tòa án nhân dân thành phố C.

- Bị đơn Hồ Thị Thu T1 trình bày:

Bà T1 thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích 158,7m² tại thửa số 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường 1, thành phố C, xác lập ngày 21/9/2010 cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ nhưng toàn bộ tài sản này đã bị kê biên thi hành án nên bà không thể thực hiện sang tên theo yêu cầu của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ. Trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông V và bà T1 có thể chấp nhà và đất cho Ngân hàng TMCP T.V để vay tiền, Công ty TNHH xăng dầu H.Đ xuất tiền ra trả cho Ngân hàng 2.000.000.000 đồng thay cho ông V, bà T1 để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ra để tiến hành thủ tục chuyển nhượng.

Nay bà T1 đồng ý trả cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ số tiền vốn 2.550.000.000 đồng và tính lãi 20%/năm, tính từ khi Công ty TNHH xăng dầu H.Đ xuất tiền ra trả cho Ngân hàng đến nay.

Đối với giá trị hợp đồng, bà T1 thống nhất giá theo hợp đồng, không yêu cầu định giá, bà T1 cũng không yêu cầu Công ty TNHH xăng dầu H.Đ giao trả lại nhà và đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Dân N trình bày:

Diện tích đất thuộc thửa 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C, hiện nay đã bị kê biên thi hành án cho ông N theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 199/2010/QĐST-DS, ngày 01/12/2010 của Tòa án nhân dân thành phố C. Do đó ông N không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Diện tích đất thuộc thửa 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C, hiện nay đã bị kê biên thi hành án cho ông H1 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 199/2010/QĐST-DS, ngày 01/12/2010 của Tòa án nhân dân thành phố C. Do đó ông H1 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh L là ông Lê Quốc D trình bày:

Diện tích đất thuộc thửa 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C, hiện nay đã bị kê biên thi hành án cho bà L theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 199/2010/QĐST-DS, ngày 01/12/2010 của Tòa án nhân dân thành phố C. Do đó ông D đại diện bà L không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 128 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lập ngày 21/9/2010, đối với diện tích đất 158,7 m², tại thửa số 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lập ngày 21/9/2010, giữa Công ty TNHH xăng dầu H.Đ với ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1, đối với diện tích đất là 158,7m² tại thửa đất 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Xuân V và bà Hồ Thị Thu T1 cùng liên đới trả cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ tiền vốn và lãi tổng cộng là 2.754.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH xăng dầu H.Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003105, ngày 05/4/2018 của

Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, Đồng Tháp. Ông Nguyễn Xuân V và bà Hồ Thị Thu T1 phải liên đới chịu án phí là 87.080.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 28 tháng 01 năm 2019, nguyên đơn Công ty TNHH xăng dầu H.Đ kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn Công ty TNHH xăng dầu H.Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ; Sửa bản án sơ thẩm về phần tuyên án đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phải hoàn trả lại tiền cho bên nhận chuyển nhượng và phải hoàn trả lại tài sản cho bên chuyển nhượng để đảm bảo giải quyết toàn diện nội dung vụ án theo đúng quy định pháp luật, vì án sơ thẩm không tuyên bên nhận chuyển nhượng trả nhà và đất cho bên chuyển nhượng. Về án phí đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

Tại phiên tòa ngày 26/7/2019, Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn (Công ty TNHH) xăng dầu H.Đ là ông Nguyễn Hoàng T, anh Nguyễn Dân N, người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê

Thị Thanh L là ông Lê Quốc D có mặt. Riêng bị đơn ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Kim T1 vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Công ty TNHH xăng dầu H.Đ yêu cầu ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/9/2010 đối với diện tích đất 158,7 m² thuộc thửa số 207, tờ bản đồ 02 (thửa cũ là thửa 496, tờ bản đồ số 09), tọa lạc tại phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đứng tên quyền sử dụng và quyền sở hữu. Trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của công ty thì ông V, bà T1 phải trả cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ tiền vốn 2.550.000.000 đồng, và tính lãi 08 năm, với mức lãi 8%/năm, thành tiền là 204.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 2.754.000.000 đồng.

[3] Theo nội dung đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty TNHH xăng dầu H.Đ trình bày và yêu cầu ông V, bà T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/9/2010 đối với diện tích đất 158,7m², tại thửa số 207, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại Phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đứng tên. Trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Công ty thì Công ty không yêu ông V, bà T1 trả lại số tiền chuyển nhượng đất vốn 2.550.000.000 đồng và lãi suất.

[4] Xét qua nội dung kháng cáo cũng như lời trình bày và yêu cầu trên của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ là không có căn cứ nên không được chấp nhận; bởi lẽ: Ngày 21/9/2010, Công ty TNHH xăng dầu H.Đ có nhận chuyển nhượng diện tích đất và một căn nhà gắn liền của ông V, bà T1 tại thửa 207, tờ bản đồ 02 (thửa cũ là thửa 496, tờ bản đồ số 09), diện tích đất là 158,7m² (theo đo đạc thực tế là 206m²) tọa lạc tại phường E, thành phố C, với giá 2.550.000.000 đồng. Đến ngày 22/9/2010, Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đã nộp hồ sơ đến Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C, nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Ngày 15/10/2010 Tòa án nhân dân thành phố C đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 488/2010/QĐ-BPKCTT và phong tỏa diện tích (thửa 496) nêu trên để đảm bảo cho việc thi hành án và Cơ quan thi hành dân sự thành phố C đã ra Quyết định số: 42/QĐ-CCTHA ngày 16/5/2011, về

việc kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để kê biên diện tích của thửa đất số 496 trên để thi hành án cho những người được thi hành án là ông Nguyễn Dân N, bà Lê Thị Thanh L, ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Kim T1. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất trên thì Luật đất đai năm 2003 đang có hiệu lực thi hành, do đó áp dụng Luật đất đai năm 2003 để giải quyết. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định: “Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

Đồng thời, căn cứ vào Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Như vậy ngày 21/9/2010, phía nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 496 trên, nhưng hồ sơ chưa hoàn thành các thủ tục do pháp luật quy định và Công ty TNHH xăng dầu H.Đ chưa được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 496 trên, đến ngày 15/10/2010 Tòa án nhân dân thành phố C đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và phong tỏa thửa 496 nêu trên để đảm bảo cho việc thi hành án và Cơ quan thi hành dân sự thành phố C đã ra Quyết định kê biên thửa đất 496 này để thi hành án cho những người được thi hành án và thửa đất số 496, tờ bản đồ số 09 trên là đối tượng thi hành án đã bị cơ quan thi hành án kê biên để thi hành án nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không được thực hiện do nhà và đất bị kê biên. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/9/2010 trên giữa Công ty TNHH xăng dầu H.Đ với

ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1 là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Từ những phân tích trên, cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/9/2010 giữa Công ty TNHH xăng dầu H.Đ với ông V, bà T1 là giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ là không có căn cứ chấp nhận.

Do hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên bị vô hiệu nên phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng: Theo yêu cầu của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm trình bày cho rằng nếu yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận thì nguyên đơn yêu cầu ông V, bà T1 phải trả lại cho Công ty tiền vốn 2.550.000.000 đồng và tính lãi 08 năm, với mức lãi 10%/năm, thành tiền là 204.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 2.754.000.000 đồng. Xét việc yêu cầu trả vốn và lãi trên của phía nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với pháp luật nên chấp nhận. Đồng thời trong quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án thì phía bà T1, ông V cũng đồng ý trả lại cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ tiền vốn 2.550.000.000 đồng và đồng ý tính lãi 10%/năm, tính từ khi Công ty TNHH xăng dầu H.Đ xuất tiền ra trả cho Ngân hàng đến nay. Do đó, buộc ông V, bà T1 phải trả lại cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ tiền vốn và lãi 2.754.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[5] Xét việc Công ty TNHH xăng dầu H.Đ cho rằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 199/2010/QĐST-DS, ngày 01/12/2010 của Tòa án nhân dân thành phố C trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Dân N, bà Lê Thị Thanh L, ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Kim T1 với bị đơn là ông V và bà T1 đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy, trong vụ án này Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH xăng dầu H.Đ với ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1 nên không xem xét đến Quyết định công nhận sự thỏa thuận trên, do đó lời trình bày trên của phía nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ yêu cầu hủy phần nội dung: "Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 488/2010/QĐ-BPKCTT ngày 15/10/2010 của Tòa án thành phố C để đảm bảo việc thi hành án cho ông N, bà L, ông H1 và bà T1" trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số:

199/2010/QĐST-DS, ngày 01/12/2010 của Tòa án nhân dân thành phố C. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, theo Thông báo số: 416/TB-DS ngày 20/3/2017 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 448 trên là có căn cứ và có hiệu lực pháp luật. Do đó, xét lời trình bày yêu cầu trên của phía nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[8] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật. Tuy nhiên, cần phải sửa bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc Công ty TNHH xăng dầu H.Đ trả lại nhà và đất cho ông V, bà T1, vì hiện nhà và đất đang tranh chấp trên do Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đang quản lý, sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử buộc Công ty TNHH xăng dầu H.Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông V, bà T1 phần đất và nhà đang tranh chấp trên là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH xăng dầu H.Đ không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Ông V, bà T1 bị buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự nên phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Công ty TNHH xăng dầu H.Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do không được chấp nhận kháng cáo.

[10] Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH xăng dầu H.Đ phải tự chịu 300.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã chi xong).

[11] Các phần khác của phần quyết định 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 và khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 128, Điều 137 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003;
- Căn cứ 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 kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH xăng dầu H.Đ.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH xăng dầu H.Đ, về việc yêu cầu ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/9/2010 đối với diện tích đất 158,7 m² thuộc thửa số 207, tờ bản đồ 02 (thửa cũ là thửa 496, tờ bản đồ số 09), tọa lạc tại phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đứng tên quyền sử dụng và quyền sở hữu.
4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lập ngày 21/9/2010 giữa Công ty TNHH xăng dầu H.Đ với ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1 đối với diện tích đất là 158,7m² thuộc thửa đất 207, tờ bản đồ 02 (thửa cũ là thửa 496, tờ bản đồ số 09), tọa lạc tại phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.
5. Buộc ông Nguyễn Xuân V và bà Hồ Thị Thu T1 cùng liên đới trả cho Công ty TNHH xăng dầu H.Đ tiền vốn và lãi tổng cộng là 2.754.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm năm mươi bốn triệu đồng).
6. Buộc Công ty TNHH xăng dầu H.Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thị Thu T1: Diện tích theo đo đạc thực tế là 200,6m² (theo giấy cấp là 158,7m²) trong phạm vi các mốc: A, B, C, 1, D, 2, 3, 4 về A thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ 02 (thửa cũ là thửa 496, tờ bản đồ số 09) và căn nhà 01 trệt, một lầu (nằm trên thửa đất số 207), tổng diện tích sử dụng là 237,4m², diện tích xây dựng là 127m², kết cấu khung bê tông cốt thép, mái lợp tole; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

4901010358 do ông Nguyễn Xuân V và bà Hồ Thị Thu T1 đứng tên ngày 09/12/1999, tọa lạc tại phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

7. Vị trí, tứ cận, kích thước, số đo và kết cấu của thửa đất số 207, tờ bản đồ 02 (thửa cũ là thửa 496, tờ bản đồ số 09) và căn nhà đang tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân thành phố C và Bản đồ đo đạc, Sơ đồ mốc (về hiện trạng đất kê biên của ông Nguyễn Xuân V và phần đất còn lại của cây xăng H.Đ) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đo vẽ ngày 21/11/2017 (duyet ngày 08/01/2018), tọa lạc tại phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Về án phí:

9.1. Công ty TNHH xăng dầu H.Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003105 ngày 05/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, Đồng Tháp.

9.2. Ông Nguyễn Xuân V và bà Hồ Thị Thu T1 phải liên đới nộp 87.080.000 đồng (Tám mươi bảy triệu, không trăm tám mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9.3. Công ty TNHH xăng dầu H.Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số: 0005358 ngày 29/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Công ty TNHH xăng dầu H.Đ đã nộp xong tiền án phí phúc thẩm).

10. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH xăng dầu H.Đ phải tự chịu 300.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp chi xong).

11. Các phần khác của phần quyết định 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.

12. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố C;
- CCTHADS thành phố C;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Ngọc Giao