

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 240/2022/DS-PT

Ngày: 23-9-2022.

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 TÂY NINH**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Đồng;

***Các Thẩm phán:*** Bà Trương Thị Tuyền; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 16 và 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Võ Thị Tuyết X, sinh năm 1958, cư trú tại: Số 414, tổ 1, ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- ***Bị đơn:*** Bà Võ Thị Việt T, sinh năm 1979, cư trú tại: Số 220/10 đường THĐ, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Ông Hồ Thành H, sinh năm 1973, cư trú tại: Tổ 19, ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Anh Trần Thanh H1, sinh năm 1980, cư trú tại: Tổ 6, ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Anh Trần Thanh Đ, sinh năm 2000, cư trú tại: Tổ 6, ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Phòng Công chứng Số 3, tỉnh Tây Ninh, địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Minh Vũ, Trưởng phòng Công chứng Số 3.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh Vũ:* Bà Kiều Thị Xuân N, Công chứng viên Phòng Công chứng Số 3, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:*

+ Bà Võ Thị Tuyết X là nguyên đơn.

+ Bà Võ Thị Việt T là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 12 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết X trình bày:*

Vợ chồng ông Hồ Thành H, bà Võ Thị Việt T chuyển nhượng cho bà 21.013,2 m<sup>2</sup> đất, thửa 61, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại: Ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, với giá 1.400.000.000 đồng, trả trước 100.000.000 đồng vào ngày 26-6-2020 bằng hình thức chuyển khoản.

Khi chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà T đang thế chấp cho ngân hàng nên hai bên lập “Giấy bán đất và cây cao su” vào ngày 30-6-2020, khi lập giấy này bà giao tiếp 400.000.000 đồng, nội dung “Giấy bán đất và cây cao su” ghi *vợ chồng bà T đã nhận 400.000.000 đồng, hai bên hẹn đến khi làm thủ tục mua bán tại công chứng sẽ giao hết số tiền còn lại.*

Bà T, ông H giao đất và cây cao su trên đất cho bà sở hữu. Sau đó bà đã chuyển khoản và giao tiền mặt trả cho bà T, tính từ ngày 03-7-2020 đến ngày 29-10-2020 tổng cộng 05 lần, tổng số tiền 610.000.000 đồng. Tổng cộng đã giao 1.010.000.000 đồng.

Sau khi chuyển nhượng đất, bà T đi đâu không rõ, đến tháng 11 năm 2020, bà liên lạc với bà T, gọi về để làm thủ tục sang tên đất nhưng bà T không về.

Ngày 08-12-2020, bà biết được thông tin bà T đang ở Ngân hàng Nam Á, chuẩn bị làm thủ tục vay tiền để trả nợ cho bà V và bà G nên bà đến gặp, hai bên thỏa thuận, bà T chuyển nhượng cho bà 225,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 80, tọa lạc tại: Ấp ĐT, xã TĐ, huyện TC, với giá 450.000.000 đồng. Trả tiền bằng hình thức, bà trả cho bà V và bà G 110.000.000 đồng, còn lại 340.000.000 đồng trừ vào số tiền 1.010.000.000 đồng bà đã trả của thửa đất 21.013,2 m<sup>2</sup> nên phần

đất 225,9 m<sup>2</sup> đã xong thủ tục chuyển nhượng.

Số tiền đã trả của thửa đất 21.013,2 m<sup>2</sup> còn lại là 670.000.000 đồng, bà yêu cầu nhiều lần nhưng bà T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Tân Châu vào ngày 10-12-2020, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Trong quá trình sử dụng đất bà đã chôn 06 cây trụ bê tông, lắp đường dây điện, đặt một cái cổng xi măng trên đất.

Vào ngày 02-02-2021, anh Trần Thanh H1 ngang nhiên đến chiếm lấy đất, bà phản đối nhưng bị anh Hùng hăm dọa, từ đó đến nay anh Hùng sử dụng đất.

Bà yêu cầu bà T và chồng bà T là ông Hồ Thành H thực hiện thủ tục chuyển nhượng và phải giao đất cho bà sử dụng.

**- Bị đơn, bà Võ Thị Việt T trình bày:**

Bà và chồng là ông Hồ Thành H có thỏa thuận chuyển nhượng 21.013,2 m<sup>2</sup> đất và cao su trên đất cho bà X với giá 1.400.000.000 đồng, khi chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên chỉ làm giấy tay ghi ngày 30-6-2020, bà đã giao đất và cao su trên đất cho bà X sử dụng, bà X trả tiền đất 05 lần, tổng cộng là 910.000.000 đồng.

Ngày 08-12-2020, vợ chồng bà chuyển nhượng tiếp cho bà X thửa đất có diện tích 225,9 m<sup>2</sup> ở vị trí khác với giá 450.000.000 đồng, bà X không trả tiền phần đất này mà trừ vào số tiền 910.000.000 đồng đã trả nên số tiền còn lại là 460.000.000 đồng.

Thửa đất 225,9 m<sup>2</sup> đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và đã giao đất cho bà X.

Riêng thửa đất 21.013,2 m<sup>2</sup> thì hai bên thỏa thuận khi nào công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong bà X sẽ trả đủ tiền.

Bà hẹn với bà X vào ngày 07-12-2020 gặp nhau tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Tân Châu để trả số tiền hơn 01 tỷ đồng còn nợ ngân hàng, xóa thế chấp, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho bà X. Đến ngày hẹn bà X chỉ có 400.000.000 đồng, bà X yêu cầu cho bà X thời gian để chuẩn bị tiền nhưng bà không chấp nhận.

Bà X khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giá 1.400.000.000 đồng bà không chấp nhận vì giá đất đã tăng, bà chấp nhận với giá 1.700.000.000 đồng. Nếu bà X không đồng ý giá này thì phải rút đơn khởi

kiện để bà chuyển nhượng đất cho người khác, lấy tiền trả ngân hàng và trả cho bà X 460.000.000 đồng. Sau đó bà đã chuyển nhượng cho anh Trần Thanh H1 với giá 1.500.000.000 đồng nên phải lấy đất lại giao cho anh Trần Thanh H1.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hồ Thành H trình bày:**  
Ông là chồng của bà Võ Thị Việt T, thống nhất theo ý kiến của bà T.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Trần Thanh H1 trình bày:**

Vào cuối năm 2020, anh có nhận chuyển nhượng của bà T 21.013,2 m<sup>2</sup> đất cao su, tọa lạc tại: Ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, với giá 1.500.000.000 đồng, đã trả 1.200.000.000 đồng cho bà T trả nợ ngân hàng, xóa thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng Số 3, tỉnh Tây Ninh vào ngày 02-02-2021, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh đang giữ, người đứng tên nhận chuyển nhượng là con trai anh tên Trần Thanh Đ. Anh và bà T thỏa thuận số tiền còn lại sẽ trả đủ khi sang tên đất.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà X và bà T đang tranh chấp với nhau về việc chuyển nhượng phần đất này nhưng bà X có nói là bà T muốn bán cho ai thì bán miễn là trả đủ tiền lại cho bà X nên anh chấp nhận mua.

Hiện tại, anh đang khai thác và sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên. Việc tranh chấp giữa bà X và vợ chồng bà T thì vợ chồng bà T tự xử lý, anh không có ý kiến, không yêu cầu gì.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Trần Thanh Đ trình bày:**

Anh là con của anh Trần Thanh H1, là người đứng tên nhận chuyển nhượng 21.013,2 m<sup>2</sup> đất của bà T và ông Hồ Thành H, anh thống nhất theo ý kiến của cha anh.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Phòng Công chứng Số 3 tỉnh Tây Ninh có văn bản trình bày:**

Ngày 02-02-2021, tại Phòng Công chứng Số 3, Công chứng viên Kiều Thị Xuân N có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Việt T và anh Trần Thanh Đ, Hợp đồng công chứng số 637, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng, thành phần hồ sơ đầy đủ, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

**- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tuyết X đối với bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất và cây cao su” ghi ngày 30-6-2020.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất và cây cao su” ghi ngày 30-6-2020, giữa bà Võ Thị Tuyết X với bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H vô hiệu.

Bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Tuyết X số tiền 573.258.800 đồng, trong đó gồm: 460.000.000 đồng bà X trả tiền đất, 104.458.800 đồng tiền bồi thường thiệt hại cho bà X, 8.000.000 đồng giá trị 06 trụ điện và đường dây điện, 800.000 đồng giá trị cống xi măng.

Bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H được sở hữu 06 trụ điện và đường dây điện; 01 ống cống xi măng nằm trên phần đất diện tích 21.013,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa 61, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại: Ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Bà Võ Thị Tuyết X phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, bà X đã nộp xong.

Bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H phải chịu 26.930.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

- Ngày 30 tháng 6 năm 2022, bà Võ Thị Tuyết X kháng cáo, không chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

- Ngày 04 tháng 7 năm 2022, bà Võ Thị Việt T kháng cáo, không chấp nhận bồi thường thiệt hại 104.458.800 đồng, không chấp nhận trả cho bà X giá trị trụ điện, đường dây điện và ống cống xi măng; không chấp nhận chịu án phí như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- **Tại phiên tòa phúc thẩm:** Bà Võ Thị Tuyết X, bà Võ Thị Việt T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- **Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết X về số tiền 100.000.000 đồng chuyển khoản cho bà Võ Thị Việt T vào ngày 26-6-2020 vì là tiền bà X chuyển trả tiền đất, sửa bản án sơ thẩm về phần này, không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo khác của bà X; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:*

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Ông Hồ Thành H, anh Trần Thanh H1, anh Trần Thanh Đ và người đại diện của Phòng Công chứng Số 3, tỉnh Tây Ninh, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H và bà Võ Thị Tuyết X theo “Giấy bán đất và cây cao su” ngày 30-6-2020, đối với phần đất 21.013,2 m<sup>2</sup>, thửa 61, tờ bản đồ số 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03926 ngày 05-6-2018, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, bà Võ Thị Việt T đứng tên, thấy rằng:

- Hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực; tại thời ký kết thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho ngân hàng nên không đúng theo qui định tại điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai; là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo qui định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

- Về số tiền đất bà X đã trả cho bà T thì hai bên đã thống nhất được 460.000.000 đồng, còn tranh chấp nhau 02 khoản tiền, gồm: 100.000.000 đồng bà X chuyển khoản cho bà T vào ngày 26-6-2020; 110.000.000 đồng bà X cho là đã trả cho bà V và bà G là chủ nợ của bà T. Xét lời khai của bà X về 02 khoản tiền này, thấy rằng:

Khoản tiền 110.000.000 đồng bà X cho là trả cho bà V và bà G nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà T không thừa nhận, bà X không cung cấp được họ tên đầy đủ và địa chỉ của những người này. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Đối với khoản tiền 100.000.000 đồng bà X chuyển khoản cho bà T vào ngày 26-6-2020 thì tại phiên tòa phúc thẩm bà T thừa nhận việc mua bán đất với bà X do chồng bà T và bà X đã thỏa thuận với nhau khoảng một tháng trước khi ghi giấy tay bán đất, bà T cũng thừa nhận giữa bà T và bà X ngoài giao dịch



mua bán đất này ra không có bất kỳ giao dịch nào với nhau về tiền, bà T khai bà X chuyển vào tài khoản của mình nhưng không biết tiền gì và đã tiêu xài hết. Như vậy có căn cứ xác định đây là tiền bà X trả tiền đất. Tòa án cấp sơ thẩm không xét hỏi làm rõ mà chỉ căn cứ vào “Giấy bán đất và cây cao su” ngày 30-6-2020 để không chấp nhận số tiền này cho bà X là không có căn cứ.

Vì vậy, có căn cứ xác định số tiền đất bà X đã trả là 560.000.000 đồng/1.400.000.000 đồng, tương đương 40%. Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự quy định: *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ thì được công nhận.* Đối chiếu quy định này thì việc bà X đã trả 40% số tiền đất là không đủ điều kiện công nhận hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Bà X kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà X về số tiền đất đã trả như nêu trên, các yêu cầu kháng cáo khác không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét về việc xử lý hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên có lỗi  $\frac{1}{2}$  là có căn cứ, số tiền bồi thường xác định bằng tiền chênh lệch giữa giá trị tài sản khi chuyển nhượng và giá trị thực tế tại thời điểm xét xử là đúng theo hướng dẫn tại tiểu mục c.3 mục 2.3 của mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình nhưng phần nhận định và phần quyết định của bản án sơ thẩm không ghi là thiếu sót, Hội đồng xét xử phúc thẩm phải bổ sung.

Về số tiền chuyển nhượng đất bà X đã trả cho bà T, ông Hồ Thành H, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng nên đã quyết định sai về số tiền bà T, ông Hồ Thành H phải trả cho bà X khi hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm phải tính lại, cụ thể là số tiền bà T, ông Hồ Thành H phải trả cho bà X, gồm:

+ 560.000.000 đồng tiền bà X trả tiền đất.

+ Tiền bồi thường thiệt hại được tính như sau: Giá trị tài sản tại thời điểm chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, giá trị đất tại thời điểm xét xử là số tiền đất bà X đã trả là 2.035.975.000 đồng, chênh lệch 635.975.000 đồng; bà X đã trả 40% tiền đất, có lỗi 50% nên được bồi thường  $\frac{1}{2}$  của 40% tiền chênh lệch, tức là  $635.975.000 \text{ đồng} \times 40\% : 2 = 127.195.000 \text{ đồng}$ .

Giá trị trụ điện, đường dây điện, cống xi măng là 8.800.000 đồng.

Tổng cộng là: 695.995.000 đồng.

Khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự qui định, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này bà T đã lấy đất lại từ bà X nên bà X không còn nghĩa vụ giao tài sản; bà T và ông Hồ Thành H có nghĩa vụ trả cho bà X các khoản tiền như đã nêu trên.

[4] Xét kháng cáo của bà Võ Thị Việt T không chấp nhận bồi thường chênh lệch giá trị đất cho cho bà X, không chấp nhận trả tiền trụ điện, dây điện và ống công xi măng của bà X làm phát sinh trên đất, không chịu án phí sơ thẩm là không có căn cứ, bởi vì:

- Khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự qui định, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Xét về yếu tố lỗi thấy rằng cả hai bên có lỗi ngang nhau là đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp cho ngân hàng. Tại tiểu mục c.3 mục 2.3 của mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004, qui định: *Thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm xét xử.* Trong giao dịch chuyển nhượng này bà T, ông Hồ Thành H không bị thiệt hại; bà X bị thiệt hại nhưng có lỗi 50% nên bà T, ông Hồ Thành H phải bồi thường 50% tiền chênh lệch giá trị đất như đã nêu trên, bà T kháng cáo không chấp nhận bồi thường là không có căn cứ.

- Về các tài sản là trụ điện, đường dây điện và ống công xi măng của bà X trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả bằng giá trị là có căn cứ, bởi vì: Sau khi lập giấy tay bán đất, bà T tự nguyện giao đất và cao su trên đất cho bà X sử dụng và khai thác mủ, tài sản khó di dời, và nếu di dời sẽ mất giá trị sử dụng, bà T đã lấy lại đất nên phải trả cho bà X bằng giá trị.

Về án phí sơ thẩm thì theo qui định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì bà T, ông Hồ Thành H phải chịu án phí có giá ngạch đối với việc thực hiện nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại khi Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[5] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà X về số tiền 100.000.000 đồng chuyển khoản ngày 26-6-2020, các yêu cầu kháng cáo khác không chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Do sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền nên phải sửa phần án phí sơ thẩm như sau:

Bà T, ông Hồ Thành H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của bà X được Tòa án chấp nhận, theo qui định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số:



326/2016/UBTVQH14, là án phí của số tiền 695.995.000 đồng phải trả cho bà X, cụ thể như sau: 20.000.000 đồng + 4% của phần vượt quá 400.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + 11.839.800 đồng = 31.839.800 đồng.

Lẽ ra bà X phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất không được Tòa án chấp nhận nhưng bà X là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

[7] Việc vợ chồng bà T, ông Hồ Thành H lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh Trần Thanh Đ là con của anh Trần Thanh H1, đã công chứng tại Phòng Công chứng Số 3, tỉnh Tây Ninh có liên quan đến tranh chấp giữa bà X và bà T, ông Hồ Thành H nhưng các bên đương sự không tranh chấp không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận là thiếu sót.

[8] Về chi phí tố tụng khác do bà X và bên bà T có lỗi ngang nhau, lẽ ra mỗi bên chịu một nửa, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bà X chịu toàn bộ là không đúng nhưng bà X không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[9] Về án phí phúc thẩm:

+ Do yêu cầu kháng cáo của bà X được chấp nhận một phần nên theo qui định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà X không phải chịu.

+ Bà T phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, theo qui định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 khoản 2 Điều 129, khoản 2 khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự; tiểu mục c.3 mục 2.3 của mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết X đối với số tiền 100.000.000 đồng chuyển khoản cho bà Võ Thị Việt T vào ngày 26-6-2020.

2. Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà X về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Tuyết X với bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Việt T.

4. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tuyết X đối với bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Tuyết X và bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H, theo “Giấy bán đất và cây cao su” lập ngày 30-6-2020, đối với phần đất 21.013,2 m<sup>2</sup>, thửa 61, tờ bản đồ số 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03926 ngày 05-6-2018, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, bà Võ Thị Việt T đứng tên, tọa lạc tại: Ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- Ghi nhận bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H đã nhận lại đất và toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất.

- Bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H phải giao trả cho bà Võ Thị Tuyết X các khoản tiền, gồm: 560.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất; 127.195.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại; 8.800.000 đồng giá trị trụ điện, đường dây điện, cống xi măng. Tổng cộng là: 695.995.000 (sáu trăm chín mươi lăm triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

- Kể từ ngày bà X có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà T và ông Hồ Thành H chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng bà T, ông Hồ Thành H còn phải trả cho bà X tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ghi nhận bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H, anh Trần Thanh H1, anh Trần Thanh Đ không tranh chấp không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H và anh Trần Thanh Đ và việc anh Trần Thanh H1 đang sử dụng đất.

- Về các chi phí tố tụng khác: Bà Võ Thị Tuyết X chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ghi nhận đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm:

- + Bà Võ Thị Tuyết X được miễn.

+ Bà Võ Thị Việt T, ông Hồ Thành H phải chịu 31.839.800 (ba mươi một triệu tám trăm ba mươi chín nghìn tám trăm) đồng.

**5. Về án phí phúc thẩm:**

- Bà Võ Thị Tuyết X không phải chịu.

- Bà Võ Thị Việt T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007442 ngày 04-7-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

**6.** Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TTN;
- TAND h.Tân Châu;
- Chi cục THADS ;
- Phòng KTNV&THA TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

**Đặng Thị Đồng**