

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 249/2020/DS-PT
Ngày: 21-12-2020.
V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ

**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 Phạm Thị Thanh Giang, ông Trần Quốc Vũ.

- 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 Thu Sinh, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 10 và 21 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 294/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Nguyệt H, sinh năm 1960, cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương (vắng mặt có ủy quyền).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Nguyệt H: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960, cư trú tại: Khu phố 4, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1960; ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1957. Cùng cư trú tại: Ấp A, xã B, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Duy H, của Văn phòng Luật sư Nguyễn Duy H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1963, cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương (yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Anh Huỳnh Văn Trung D, sinh năm 1988, cư trú tại: Ấp A, xã B, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Bà Trần Thị Ánh Ng, sinh năm 1956, cư trú tại: Ấp A1, xã B1, huyện C, tỉnh Tây Ninh (yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín, địa chỉ trụ sở: Số 266-268, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hồng Sơn, Phó phòng Phòng Giao dịch, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín, Phòng Giao dịch Hòa Thành, Chi nhánh Tây Ninh (yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

+ Bà Trần Nguyệt H là nguyên đơn;

+ Ông Huỳnh Văn B; bà Lê Thị C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Nguyệt H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào năm 2011, qua giới thiệu của ông Dương Hoàng A, bà Trần Thị Ánh Ng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C 3.960 m² đất, trong đó có 600 m² đất thổ cư, tọa lạc tại: Ấp A, xã B, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, để làm lò mì, giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, có viết giấy tay, bà Ng trả trước 330.000.000 đồng, ông B và bà C phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, làm hệ thống xử lý nước thải, làm thủ tục đăng ký để bà Ng được lắp đặt và kinh doanh lò mì trên đất.

Bà Ng đã trả 330.000.000 đồng, đã đổ đất san lấp mặt bằng, xây nhà máng máy, hầm và bồn chứa nước, làm mái che, làm nhà kho, lắp máy sản xuất bột mì, gia cố công trình bê tông cốt thép sâu khoảng 01 m, tổng chi phí khoảng 1.500.000.000 đồng nhưng ông B, bà C không làm các thủ tục, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đòi trả thêm 20.000.000 đồng, bà Ng nhắc nhở nhiều lần không được nên giao cho em ruột là Trần Nguyệt H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Bà H trả cho ông B, bà C 20.000.000 đồng và hai bên làm lại giấy tay, tựa đề “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” ghi ngày 10-3-2012, nội dung: Ông B, bà C chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 3.960 m², trong đó có 600 m² đất thổ cư, giá 850.000.000 đồng để kinh doanh lò mì, trả trước 350.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng sẽ thanh toán trong thời

gian từ 03 đến 06 tháng kể từ khi khởi công làm lò mì. Bên nhận chuyển nhượng đã hoàn tất nhà máy máng, đang chờ phân xử lý nước thải để lò mì đi vào hoạt động, khi bên nhận chuyển nhượng thanh toán xong số tiền 500.000.000 đồng thì bên chuyển nhượng sẽ hoàn tất giấy tờ sang tên đất đúng theo quy định.

Sau đó bà H đã đi tìm ông B, bà C nhiều lần để yêu cầu thực hiện theo thỏa thuận nhưng ông B, bà C né tránh nên đến năm 2018 bà H khởi kiện.

Ông B, bà C đã làm thủ tục tặng cho, sang tên đất cho con trai là Huỳnh Văn Trung D nhưng nhà đất thì từ khi chuyển nhượng đến nay ông B, bà C vẫn sử dụng.

Bà H yêu cầu ông B, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu ông B, bà C, phải trả bằng giá trị thực tế tương đương với diện tích đất đã trả tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại gồm: 141.300.000 đồng tiền công trình, nhà xưởng như đã định giá và 150.000.000 đồng giá trị chiếc máy sản xuất bột mì bà Ng lắp đặt, đã bị tháo dỡ mang đi.

Anh D là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu anh Dũng liên đới với ông B, bà C trả số tiền nêu trên.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn B trình bày:

Ông và vợ là bà Lê Thị C không chuyển nhượng đất cho bà Trần Nguyệt H, mà chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ánh Ng, diện tích đất chuyển nhượng là 3.960 m², giá 850.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay ghi ngày 11-12-2011, bà Ng giữ, bà Ng đã trả 250.000.000 đồng, thỏa thuận số tiền còn lại thanh toán trong vòng 06 tháng.

Sau đó bà Ng trả tiếp nhiều lần cụ thể là: Ngày 29-12-2011 trả 85.000.000 đồng; ngày 18-01-2012 trả 5.000.000 đồng; ngày 09-01-2012 trả 5.000.000 đồng; ngày 10-3-2012 trả 5.000.000 đồng. Tổng cộng đã trả 350.000.000 đồng.

Bà Ng không thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận, vợ chồng ông cần vay tiền Ngân hàng nhưng do đã có nợ xấu Ngân hàng không cho vay lại nên vào năm 2014 vợ chồng ông đã làm thủ tục tặng cho phần đất nêu trên cho con trai là Huỳnh Văn Trung D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng, nợ đến nay chưa trả, nhà đất vợ chồng ông vẫn sử dụng.

Ông thừa nhận những tài sản đã định giá 141.300.000 đồng là do bà Ng xây dựng trên đất của ông, bà Ng được tháo dỡ mang đi, ông không chấp nhận bồi thường.

Máy sản xuất bột mì mà bà H yêu cầu bồi thường ông không chấp nhận vì khi lắp ráp trên đất không ai thông báo cho vợ chồng ông, không gửi giữ, ông không biết là máy bị mất hay bà H đã tự tháo dỡ mang đi.

Ông không bán đất cho bà H, chữ ký và chữ viết mang họ tên Huỳnh Văn B trong “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” ghi ngày 10-3-2012 không phải là chữ ký, chữ viết của ông.

Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không trả hay bồi thường bất cứ khoản tiền nào vì bà Ng là người vi phạm hợp đồng.

- Bị đơn Bà Lê Thị C trình bày:

Bà là vợ ông B, thống nhất theo yêu cầu của ông B.

Chữ ký và chữ viết mang họ tên Lê Thị C trong “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” ghi ngày 10-3-2012 không phải là chữ ký, chữ viết của bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Ánh Ng trình bày:

Việc chuyển nhượng đất, đầu tiên là do bà thực hiện với ông B, bà C giá 850.000.000 đồng, có giấy tay ghi ngày 29-12-2011, bà đứng tên người mua, đã trả được 330.000.000 đồng. Toàn bộ tài sản trên đất là của bà xây dựng, do bà không còn khả năng nên giao cho em ruột là Trần Nguyệt H tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán lại đủ số tiền bà đã trả cho ông B, bà C và giá trị toàn bộ tài sản bà xây dựng trên đất nên bà không còn liên quan đến ông B, bà C và bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Huỳnh Văn Trung D trình bày:

Anh là con trai của ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C. Vào năm 2014, ông B, bà C làm thủ tục tặng cho anh phần đất đã chuyển nhượng cho bà Ng, lý do tặng cho là vì bà Ng không trả tiền đất, ông B và bà C có nợ xấu tại Ngân hàng không thể vay lại trong lúc rất cần tiền nên đã làm thủ tục tặng cho đất cho anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng để vay 300.000.000 đồng, thời hạn trả là 05 năm tính từ tháng 12 năm 2018.

Việc tranh chấp giữa bà H và ông B, bà C và việc xử lý đối với đất anh đứng tên thì do ông B, bà C quyết định vì anh chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà đất vẫn là của ông B, bà C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Ông là chồng của bà Trần Nguyệt H, mọi giao dịch với ông B, bà C do bà H thực hiện, tài sản giao dịch là tài sản riêng của bà H, không liên quan đến ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín, do ông Huỳnh Hồng Sơn là người đại diện theo ủy quyền từ chối tham gia tố tụng, có văn bản trình bày: Anh Huỳnh Văn Trung D được tặng cho và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng

đúng quy định pháp luật, Ngân hàng không tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án khi xét xử ưu tiên quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyệt H đối với ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-3-2012 giữa ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C và bà Trần Nguyệt H vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C, anh Huỳnh Văn Trung D có nghĩa vụ trả cho bà Trần Nguyệt H số tiền 1.205.330.000 (một tỉ hai trăm lẻ năm triệu, ba trăm ba mươi nghìn) đồng, gồm:

+ 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất ông B, bà C đã nhận.

+ 141.300.000 đồng tiền giá trị công trình bà H xây dựng trên đất, gồm: Hầm chứa nước, bồn chứa nước, mái che, sân xi măng.

+ Bồi thường thiệt hại cho bà H 714.030.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông B, bà C bồi thường máy sản xuất bột mì giá 150.000.000 đồng.

- Ông B, bà C phải chịu 3.540.000 đồng chi phí giám định.

- Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Ông B, bà C, anh Dũng phải chịu 27.544.000 đồng, nộp trả cho bà H; bà H phải chịu 10.456.000 đồng, đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Huỳnh Văn B được miễn.

+ Bà Lê Thị C, anh Huỳnh Văn Trung D phải chịu 24.229.000 đồng (hai mươi bốn triệu hai trăm hai mươi chín nghìn) đồng.

+ Bà H phải chịu 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Yêu cầu kháng cáo của đương sự:

+ Vào ngày 06-8-2020, ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C kháng cáo, nội dung: Chỉ chấp nhận trả cho bà H 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất đã nhận, không chấp nhận bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 141.300.000 đồng giá trị tài sản bà Trần Thị Ánh Ng đã xây dựng trên đất.

+ Vào ngày 10-8-2020, bà Trần Nguyệt H do bà Nguyễn Thị L đại diện theo ủy quyền kháng cáo, nội dung: Ngoài khoản tiền ông B, bà C phải trả theo bản án sơ thẩm thì yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà C phải bồi thường 150.000.000 đồng giá trị máy sản xuất bột mì vì ông B, bà C quản lý nhưng máy đã bị tháo dỡ mang đi.

- Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, ông B và bà C có đơn xin hoãn phiên tòa để trưng cầu giám

định lại chữ ký và chữ viết mang họ tên ông B, bà C trong “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*”.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Nguyệt H rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H.

+ Ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C giữ nguyên yêu cầu giám định lại chữ ký và chữ viết mang họ tên ông B, bà C trong “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” ghi ngày 10-3-2012; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận bồi thường thiệt hại cho bà H, chỉ chấp nhận trả lại 350.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi theo mức lãi suất pháp luật quy định, tính từ ngày viết giấy tay bán đất.

+ Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C:

Tuy bà Ng sau đó là bà H đứng tên mua đất nhưng thực tế là anh trai của bà H từ nước ngoài gửi tiền về mua, sau khi gửi được 350.000.000 đồng thì không gửi nữa nên từ năm 2012 đến nay hợp đồng không thực hiện được, bà H cũng không tranh chấp, không yêu cầu gì, đến năm 2018 mới khởi kiện.

Ông B và bà C hoàn toàn không có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo nội dung ghi trong “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” thì bà H phải trả 500.000.000 đồng còn lại kể từ khi khởi công làm từ 03 đến 06 tháng. Ông B, bà C làm thủ tục chuyển nhượng sau khi đã trả đủ tiền nhưng tính từ khi khởi công làm lò mì đến khi khởi kiện là hơn 06 năm bà H không trả đủ tiền đất, lỗi hoàn toàn thuộc về bà H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên 50% lỗi là không có căn cứ.

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông B, bà C phải bồi thường.

- Ý kiến của 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 quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Căn cứ theo thỏa thuận giữa bà H và ông B, bà C trong “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” ngày 10-3-2012 thì bà H phải trả 500.000.000 đồng còn lại trong thời hạn 03 đến 06 tháng kể từ khi khởi công làm lò mì, bên ông B, bà C sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng vì bà H không trả tiền nên thủ tục chuyển nhượng không thực hiện được là lỗi hoàn toàn của bà H, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B và bà C bồi thường là không đúng. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông B, bà C về phần này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông B, bà C đã tự nguyện trả tiền lãi của số tiền 350.000.000 đồng theo mức lãi suất do pháp luật quy định kể từ ngày nhận đủ 350.000.000 đồng nên đề nghị ghi nhận.

Về số tiền 141.300.000 đồng giá trị tài sản, bà H đã xây dựng trên đất là tài sản không di dời được nên bản án sơ thẩm buộc bồi thường bằng giá trị là đúng. Ông B, bà C kháng cáo phần này là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H rút kháng cáo về việc yêu cầu bồi thường 150.000.000 đồng giá trị máy sản xuất bột mì, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H.

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] Ông Nguyễn Văn Tr, anh Huỳnh Văn Trung D, bà Trần Thị Ánh Ng, ông Huỳnh Hồng Sơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Nguyệt H rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C bồi thường 150.000.000 đồng tiền máy sản xuất bột mì bị mất, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H.

[3] Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, ông B và bà C không thừa nhận có ký và ghi họ tên vào “Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì” nhưng theo Kết luận giám định số: 1314/KL-KTHS ngày 08-11-2018, của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Tây Ninh kết luận: Chữ ký và chữ viết họ tên Huỳnh Văn B, Lê Thị C trong “Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì” ghi ngày 10-3-2012 và chữ ký, chữ viết của ông B, bà C dùng làm mẫu so sánh giám định là do cùng một người ký và viết ra.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B và bà C yêu cầu giám định lại ở cấp cao hơn, theo Kết luận giám định số: 358/CO9B ngày 12-02-2020, của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Bộ Công an thì kết quả giám định giống như Kết luận giám định số: 1314/KL-KTHS ngày 08-11-2018, của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Tây Ninh.

Trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa phúc thẩm, ông B và bà C yêu cầu giám định lại nhưng không nêu được lý do, không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác để dùng làm mẫu so sánh giám định nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[4] Bà H cho rằng ông B, bà C vi phạm hợp đồng vào thời điểm sau 06 tháng kể từ ngày viết “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” là ngày 10-3-2012 nhưng bà H không tranh chấp mà đến năm 2018 mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự nhưng ông B, bà C không yêu cầu tính thời hiệu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm không tính thời hiệu khởi kiện là đúng nhưng không nhận định vấn đề này là thiếu sót, cần phải rút kinh nghiệm.

[5] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn B và bà Lê Thị C, thấy rằng:

- Đối với yêu cầu kháng cáo về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

Nội dung ghi trong “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” ngày 10-3-2012 thể hiện: Hai bên thỏa thuận bán đất để bà Trần Nguyệt H kinh doanh lò mì, giá 850.000.000 đồng, trả trước 350.000.000 đồng, số còn lại 500.000.000 đồng sẽ thanh toán đầy đủ kể từ khi khởi công làm từ 03 đến 06 tháng, ...bên mua đã hoàn thành nhà máy máng và đang chờ phần xử lý nước thải xong sẽ đi vào hoạt động. Và sau khi thanh toán hết số tiền 500.000.000 đồng bên bán sẽ hoàn tất cho bà Trần Nguyệt H toàn bộ giấy tờ đúng theo luật pháp quy định.

Bà H cho rằng số tiền còn lại 500.000.000 đồng sẽ thanh toán đầy đủ kể từ khi lò mì hoạt động từ 03 đến 06 tháng là không đúng vì trong “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” ghi là kể từ khi khởi công làm, thực tế thì đã khởi công làm trước khi viết “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” vì việc thỏa thuận bán đất đã thực hiện với bà Trần Thị Ánh Ng vào năm 2011.

Người đại diện của bà H cho rằng “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” là nhờ người quen viết nên nội dung thể hiện không rõ ràng, bà Ng và bà H cũng không nhớ tên người này nhưng thực tế giấy tay là do ông Trần Văn Điệp là em ruột bà H viết, ông Điệp đã khai tại Biên bản lấy lời khai ngày 02-7-2020 (bút lục số 393).

Bà H cho rằng ngoài nội dung ghi trong giấy tay thì hai bên có thỏa thuận miệng là ông B, bà C lãnh trách nhiệm hoàn thành thủ tục xin cấp phép kinh doanh lò mì, làm hệ thống xử lý nước thải nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh, ông B và bà C không thừa nhận.

Trong “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” cũng ghi rõ là sau khi thanh toán hết số tiền 500.000.000 đồng bên bán sẽ hoàn tất cho bà Trần Nguyệt H toàn bộ giấy tờ đúng theo luật pháp quy định nhưng đến nay số tiền 500.000.000 đồng bà H vẫn chưa trả nên ông B, bà C không làm thủ tục sang tên, lỗi thuộc về bà H.

Đã có đủ căn cứ xác định bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được, ông B, bà C không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng: Bên bà H và bên ông B, bà C biết rõ đất chuyển nhượng để kinh doanh lò mì, biết việc xử lý nước thải không do ý

chí của các bên thực hiện hợp đồng mà phụ thuộc vào cơ quan chức năng nhưng vẫn tiến hành giao dịch, dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi ngang nhau để buộc ông B, bà C bồi thường số tiền 714.030.000 đồng là không có căn cứ. Ông B, bà C kháng cáo phần này là có căn cứ; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà C đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông B, bà C là có căn cứ.

- Xét kháng cáo của ông B, bà C về việc không chấp nhận bồi thường 141.300.000 đồng giá trị hầm chứa nước, bồn chứa nước, mái che, sân xi măng bà Ng xây dựng trên đất, thấy rằng: Công trình xây dựng là cố định, xây sau khi đã ký giấy tay chuyển nhượng đất, khi xây ông B, bà C không phản đối, hầm chứa nước, bồn chứa nước, sân xi măng không thể tháo dỡ, mái che nếu tháo dỡ sẽ không bảo đảm giá trị sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B, bà C trả bằng giá trị là có căn cứ. Kháng cáo của ông B, bà C về phần này không có căn cứ chấp nhận.

[6] Tuy ông B, bà C không có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng việc tặng cho và sang tên đất cho con trai là anh Huỳnh Văn Trung D mà không thỏa thuận với bà H hoặc khởi kiện để xử lý hợp đồng, giải quyết tài sản của bà H trên đất, giải quyết số tiền đã nhận là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B và bà C tự nguyện trả cho bà H tiền lãi do chậm trả trên số tiền 350.000.000 đồng đã nhận theo mức lãi suất pháp luật quy định, kể từ ngày ký “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” là phù hợp theo quy định tại Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên ghi nhận, tiền lãi được tính như sau:

Từ ngày thỏa thuận và lập “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” (ngày 10-3-2012) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24-7-2020) là 08 năm 04 tháng 17 ngày, lãi suất tính theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước công bố là 0,75%/tháng, thành tiền là 263.987.500 đồng.

[7] Xét về Hợp đồng Thế chấp tài sản số: 5348054.1.1 ngày 23-11-2018, giữa anh Huỳnh Văn Trung D và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01572 ngày 17-3-2014, thấy rằng:

Đất thế chấp là đất trong hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do Ngân hàng không khởi kiện nên không xem xét là không bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Liên xác định bà H không tranh chấp, không yêu cầu hủy Hợp đồng Thế chấp tài sản số: 5348054.1.1 ngày 23-11-2018 giữa anh Huỳnh Văn Trung D và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín vì giá trị đất lớn hơn rất nhiều so với số tiền vay, sau khi bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng vẫn bảo đảm được việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà H nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, bà C, sửa bản án sơ thẩm,

không buộc bồi thường chỉ ghi nhận ông B, bà C tự nguyện trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ; không chấp nhận kháng cáo của ông B bà C về số tiền 141.300.000 đồng trả bằng giá trị tài sản cho bà H là có căn cứ.

[9] Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, bà C. Sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông B, bà C bồi thường cho bà H số tiền 714.030.000 đồng, ghi nhận ông B, bà C tự nguyện trả cho bà H tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 263.987.500 đồng. Không chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, bà C về việc không chấp nhận thanh toán cho bà H 141.300.000 đồng giá trị tài sản bà Ng xây dựng trên đất.

[10] Bà Trần Thị Ánh Ng xác định đã chuyển giao cho bà Trần Nguyệt H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông B, bà C. Bà H đã thanh toán giá trị tài sản mà bà Ng đã xây dựng trên đất, giữa bà Ng và bà H không tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận sự thỏa thuận này là thiếu sót.

[11] Do sửa bản án sơ thẩm về số tiền phải trả nên phải sửa phần án phí sơ thẩm, cụ thể như sau:

- Ông B, bà C phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà H được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án, cụ thể là:

Án phí đối với nghĩa vụ phải trả 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 141.300.000 đồng giá trị tài sản của bà H trên đất, tổng cộng là 491.300.000 đồng, án phí là 23.652.000 đồng (20.000.000 đồng + 4% của 91.300.000 đồng).

Anh Huỳnh Văn Trung D không bị khởi kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc chịu án phí cùng với ông B, bà C là không đúng nhưng anh Dũng không kháng cáo nên số tiền án phí nêu trên tính theo 03 phần bằng nhau là ông B, bà C, anh Dũng. Do ông B là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14. Số tiền án phí bà C và anh Dũng phải chịu là 15.768.000 đồng (23.652.000 đồng x 2/3).

- Bà H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH, gồm: Yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng và 7.500.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường số tiền 150.000.000 đồng giá trị máy sản xuất bột mì, tổng cộng là 7.800.000 đồng.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[13] Về án phí phúc thẩm:

Ông B, bà C không phải chịu.

Bà H rút yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm, phải chịu toàn bộ án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 296, điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 134, 137, 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 12, khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Nguyệt H.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C về việc không chấp nhận bồi thường thiệt hại 141.000.000 đồng giá trị tài sản của bà Trần Thị Ánh Ng xây dựng trên đất chuyển nhượng đang tranh chấp.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C về việc không chấp nhận bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

4. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyệt H đối với ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C về việc yêu cầu bồi thường 150.000.000 đồng tiền giá trị máy sản xuất bột mì bị mất.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyệt H đối với ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C về việc yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” lập ngày 10-3-2012.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyệt H đối với ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C về việc yêu cầu trả lại 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và thanh toán giá trị tài sản trên đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Nguyệt H và ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C theo “*Đơn tay bán đất thổ cư kinh doanh lò mì*” lập ngày 10-3-2012 là vô hiệu.

Ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C, anh Huỳnh Văn Trung D có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Nguyệt H các khoản tiền như sau: 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất; 141.300.000 đồng tiền thanh toán giá trị tài sản của bà Trần Thị Ánh Ng xây dựng trên đất, gồm: Bồn chứa nước, hầm chứa nước, sân xi măng, mái che; 263.987.500 đồng tiền lãi do chậm trả lại số tiền chuyển

nhượng đất đã nhận của bà H. Tổng cộng là 755.287.500 (bảy trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm) đồng.

Ông B, bà C, anh Dũng được sở hữu tài sản của bà Trần Thị Ánh Ng xây dựng trên đất gồm: Bồn chứa nước, hầm chứa nước, sân xi măng, mái che.

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị Ánh Ng và bà Trần Nguyệt H về việc bà Ng đã chuyển giao cho bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, bà C; bà H đã thanh toán cho bà Ng giá trị toàn bộ tài sản bà Ng đã xây dựng trên đất chuyển nhượng đang tranh chấp.

- Ghi nhận bà Trần Nguyệt H không tranh chấp, không yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số: 5348054.1.1 ngày 23-11-2018, giữa anh Huỳnh Văn Trung D và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín đối với tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01572 ngày 17-3-2014, anh Huỳnh Văn Trung D đứng tên.

- Về chi phí giám định: Ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C phải chịu 3.540.000 đồng, đã nộp xong.

- Về chi phí đo đạc, định giá:

- + Bà Trần Nguyệt H phải chịu 10.456.000 đồng, đã nộp xong.

- + Ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C, anh Huỳnh Văn Trung D phải chịu 27.544.000 (hai mươi bảy triệu, năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng, nộp trả cho bà Trần Nguyệt H.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, nếu ông B, bà C, anh Dũng chưa trả đủ số tiền nêu trên cho bà H thì hàng tháng ông B, bà C, anh Dũng còn phải trả cho bà H tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí sơ thẩm:

- + Bà Trần Nguyệt H phải chịu 7.800.000 đồng, được trừ vào 30.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0012051 ngày 11-6-2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho bà Trần Nguyệt H 22.200.000 (hai mươi hai triệu, hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0012051.

- + Ông Huỳnh Văn B được miễn.

- + Bà Lê Thị C và anh Huỳnh Văn Trung D phải chịu 15.768.000 (mười lăm triệu, bảy trăm sáu mươi tám nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà C đã nộp theo Biên lai thu số: 0009039 ngày 07-8-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, số tiền còn lại phải nộp là 15.468.000 (mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn) đồng.

5. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị C không phải chịu.

- Bà Trần Nguyệt H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0009043 ngày 10-8-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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 thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS thị xã Hòa Thành;
- 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**

(đã ký)

Đặng Thị Đồng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Đồng