

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 132/2020/DS - PT

Ngày: 21-5-2020

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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Quán

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn B – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn C, sinh năm 1958;

Đại chỉ: Ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2018).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Trường L, sinh năm 1970;

2. Bà Lê Ngọc Á, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 119A đường N, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1991;

Địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Quốc K: Ông Phan Văn C, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2019).

3. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đại P – Chức vụ: Giám đốc Agribank- Chi nhánh huyện T.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Long H – Chức vụ: Giám đốc - Phòng giao dịch H (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2019).

Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T - Nguyên đơn; ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á – Bị đơn.

(Ông C, ông L, bà Á và ông T1 có mặt; Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-4-2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T do ông Phan Văn C đại diện trình bày:

Ngày 05/7/2017 Công ty TNHH- MTV cấp nước T (viết tắt là Công ty) do ông Trần Văn T1 là Phó giám đốc đại diện ký hợp đồng mua bán đất với vợ chồng ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á diện tích 200m² (ngang 4m, dài 50m tính từ chân lộ kênh B) thuộc 01 phần thửa số 429, tờ bản đồ số 5, vị trí ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 45.000.000 đồng. Hợp đồng viết giấy tay có ông Mai Văn V, trưởng ấp 3, xã T, huyện T xác nhận. Ngay sau ký hợp đồng ông T1 giao cho ông L, bà Á số tiền 20.000.000 đồng, đến ngày 08/7/2017 ông K (nhân viên Công ty) giao tiếp ông L, bà Á 10.000.000 đồng và ông L, bà Á có cầm trụ đá tứ cận để xác định vị trí đất chuyển nhượng. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán viết tay ông T1 đã biết ông L và bà Á thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSD đất) ở Agribank - Phòng giao dịch H và hai bên thống nhất ông L và bà Á có nghĩa vụ trả nợ để rút giấy

CNQSD đất. Đến ngày 12/9/2017 để hợp thức hóa hợp đồng ông T1 cùng ông L, bà Á đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện T ký hợp đồng mua bán đất theo đúng quy định và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực hợp đồng. Đến ngày 20/9/2017 ông K giao tiếp bà Á 15.000.000 đồng, nên ông L, bà Á đã nhận đủ số tiền theo hợp đồng. Đến ngày 08/10/2017 ông T1 cùng ông L, bà Á tiến hành đo đạc để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau đó phía ông L, bà Á không rút giấy CNQSD đất từ Agribank nên hai bên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được, phía Công ty yêu cầu ông L, bà Á thực hiện thủ tục chuyển quyền nhanh vì thời gian đã kéo dài 03 tháng thì ông L và bà Á cho rằng Công ty vi phạm hợp đồng nên không đồng ý. Sau khi đo đạc Công ty nhận đất đưa Kobe vào san đất và máy khoan vào khoan giếng, nhưng do hai bên phát sinh tranh chấp, vì vậy Công ty rút máy về không tiếp tục thi công và phần đất Công ty chưa sử dụng.

Nay Công ty yêu cầu ông L, bà Á tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 11/9/2017 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 12/9/2017, với diện tích theo 200m² thuộc 01 phần thửa 429, tờ bản đồ số 5, vị trí tại ấp 3, xã T, huyện T theo mảnh trích đo địa chính ngày 12/12/2018.

Bị đơn ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á trình bày:

Ngày 05/7/2017 ông L bà Á ký hợp đồng mua bán đất viết tay với ông Trần Minh T1 đồng ý chuyển nhượng cho Công ty cấp nước diện tích 200m² thuộc 01 phần thửa 429, tờ bản đồ số 5, vị trí tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An, với giá 45.000.000 đồng (gồm 40.000.000 đồng đối với 200m² từ chân lộ kênh B trở về sau và 5.000.000 đồng từ mép chân lộ kênh B phía trong đến mép nước phía ngoài lộ). Trước khi ký hợp đồng vợ chồng ông có nói với ông T1 là đất đang thế chấp Agribank- Phòng giao dịch H không thể rút ra thì ông T1 nói cứ chuyển nhượng ông sẽ lo được hết trong vòng 01 tháng. Sau khi ký hợp đồng cùng ngày 05/7/2017 hai bên cầm trụ đá xác định vị trí đất chuyển nhượng và giao đất cho Công ty, lúc này ông T1 có giao 20.000.000 đồng, đến ngày 08/7/2017 ông K nhân viên cấp nước giao tiếp 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn đến ngày 05/8/2017 ông T1 giao cho vợ chồng ông số tiền còn lại 15.000.000 đồng. Đến ngày 10/7/2017 ông T1 đưa Kobe vào để san lấp đất, tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có 01 hàng cây dầu gió trồng năm 1999 đã đón để giao đất nhưng chưa kịp di dời hết số cây thì máy Kobe đã lấp 01 số cây. Khi đến hạn giao số tiền còn lại vào ngày 05/8/2017, ông T1 vẫn chưa giao tiền nên vợ chồng ông L nhắc nhở nhiều lần. Đến ngày 12/9/2017 ông T1 đến gặp vợ chồng ông xin tiếp tục thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông không đồng ý vì ông T1 vi phạm hợp đồng thỏa thuận ngày 05/8/2017 giao số tiền còn lại, nếu ông T1 vi phạm thì mất tiền cọc. Tuy nhiên vì lý do địa phương không có nước sạch để sử dụng nên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với điều kiện Công ty phải khoan giếng trong thời hạn 02 tháng, ông T1 xin thời hạn là 03 tháng và vợ chồng ông đồng ý, phần thỏa thuận 03 tháng được ghi chú vào hợp đồng viết tay. Sau đó đến Ủy ban nhân dân xã T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định để Công ty xin giấy phép làm trạm cấp nước. Đến ngày 20/9/2017 ông K giao tiếp số tiền 15.000.000 đồng ông không nhận, nhưng vào

ngày 12/9/2017 sau khi thống nhất thời hạn khoan giếng 03 tháng ông T1 năn nỉ chúng tôi nhận tiền, nếu đến hạn 3 tháng mà Công ty chưa khoan giếng như thỏa thuận thì hủy hợp đồng, Công ty trả đất và bị mất tiền cọc. Đến thời hạn 03 tháng là ngày 12/12/2017 Công ty chưa khoan giếng, đến chiều ngày 23/12/2017 ông T1 mới kêu người đem giàn khoan đến nhưng ông và bà Á nói ông T1 sai hợp đồng nên ông có báo ông V, trưởng ấp nói ông T1 sai hợp đồng, đến ngày 24/12/2017 bên ông T1 rút giàn khoan về. Nay ông L và bà Á không chấp nhận yêu cầu của Công ty vì làm sai hợp đồng theo ghi chú của hợp đồng mua bán đất viết tay, đồng thời không đồng ý trả lại 45.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Minh T1 trình bày: Việc ký hợp đồng mua bán đất và quá trình thực hiện hợp đồng thì thống nhất như lời trình bày của ông C và ông bổ sung ý kiến như sau: Đối với phần ghi chú hợp đồng mua bán viết tay có ghi là phần đất dùng để làm trạm cấp nước thời gian thực hiện là 12 tháng theo quy định nhưng vì ông L, bà Á yêu cầu thi công nhanh hơn nên ông mở ngoặc ghi thêm 03 tháng. Sau khi ký hợp đồng sang nhượng, ngày 12/9/2017 khoảng 03 tháng Công ty đưa máy khoan vào để khoan giếng nhưng ông L, bà Á không cho với lý do Công ty không thực hiện đúng hợp đồng nên ngày hôm sau công ty rút máy khoan về và xảy ra tranh chấp. Lý do sau 03 tháng kể từ ngày 12/9/2017 Công ty mới đưa máy khoan là do thủ tục xin cấp phép làm trạm cấp nước tại Ủy ban nhân dân tỉnh kéo dài, ngoài ra thời điểm đó nước lũ nên không thể thi công được. Mặc dù ông L, bà Á nói giấy CNQSD đất thế chấp Agribank nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng đất vì các bên thống nhất đến thời điểm đáo hạn Agribank sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng, và ông có hứa thủ tục chuyển quyền do ông lo, còn việc giấy CNQSD đất thì người bán có nghĩa vụ rút ra. Nay ông T1 đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Ông Nguyễn Quốc K do ông Phan Văn C đại diện trình bày: Ông K là nhân viên của Công ty có thực hiện công việc giao tiền cho ông L, bà Á 02 lần, tổng cộng 25.000.000 đồng. Còn việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì ông không có ý kiến và đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh huyện Tân Thạnh- Phòng giao dịch H theo văn bản số: 08/VB-PGD HTĐ ngày 04/6/2019 như sau: ông Nguyễn Trường L và vợ bà Lê Ngọc Á đã thế chấp QSD đất số CB 151252 để đảm bảo vay tiền cho HĐTĐ số 6607LAV201507828 ngày 03/11/2015 và HĐTĐ số 6607LAV201806512 ngày 04/10/2018 tại Agribank Chi nhánh huyện T- Phòng giao dịch H. Trong vụ án này Phòng giao dịch H không có ý kiến và không yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và ưu tiên thu nợ (bao gồm cả gốc, lãi và phí).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, 500, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 203 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nhận đơn yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH- MTV cấp nước T.

Hợp đồng mua bán đất ngày 05/7/2017 và ngày 12/9/2017 giữa Công ty TNHH-MTV cấp nước T và ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á chưa có hiệu lực.

Buộc ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á có nghĩa vụ trả Công ty TNHH-MTV cấp nước T tiền đất 65.025.000 đồng và 2.010.000 đồng tiền đo đạc bản vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, tổng cộng 67.035.000 đồng (*Sáu mươi bảy triệu không trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02-12-2019, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T kháng cáo với lý do: Ủy ban nhân dân huyện T cho phép ông Nguyễn Trường L chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Công ty không có lỗi trong việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 29-11-2019, bị đơn ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á kháng cáo không đồng ý trả Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T 67.035.000 đồng và án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn và các bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn và các bị đơn làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-7-2017, ông L và bà Á thống nhất bán một miếng đất có chiều ngang 04m, chiều dài 50m cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T giá 45.000.000 đồng. Bên Công ty đã trả đủ số tiền 45.000.000 đồng cho ông L và bà Á. Nhưng tại thời điểm ký hợp đồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đang thế chấp cho Ngân hàng nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Công ty

TNHH Một thành viên cấp nước T kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; ông L và bà Á kháng cáo không đồng ý theo quyết định của bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Tại “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-7-2017, ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á và Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T do ông Trần Minh T1, Phó giám đốc đại diện Công ty ký hợp đồng mua bán đất viết giấy tay với nội dung ông L và bà Á thống nhất bán một miếng đất có chiều ngang 04m, chiều dài 50m tính từ chân lộ kênh B và được sử dụng đến mí nước kênh B, tổng diện tích 200m², giá 40.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng được sử dụng phần đất từ chân lộ kênh B phía bờ Đông đến mí nước kênh B bờ Tây với giá 5.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng trả cho bên chuyển nhượng 30.000.000 đồng, phần còn lại sau khi tách bằng khoán xong sẽ trả.

[3] Đến ngày 12-9-2017 ông Trần Minh T1 có ghi chú vào “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-7-2017 với nội dung: Công ty làm trạm cấp nước, thời gian thi công là 12 tháng (3 tháng) kể từ ngày 12-9-2017. Trong quá trình trên không thực hiện thì mất cọc.

[4] Ngày 11-9-2017, ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á và Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T lập “Hợp đồng mua bán đất” có nội dung ông L và bà Á đồng ý bán cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T phần đất chiều ngang 04m, chiều dài 50m, diện tích 200m² (đo từ bờ đá lộ kênh B) thửa số 429, tờ bản đồ số 5. Tổng giá tiền là 45.000.000 đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 12-9-2017. Hợp đồng này hoàn toàn không có đề cập đến nội dung ghi chú của “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-7-2017.

[5] Ngay sau ký hợp đồng ngày 05-7-2017 thì bên ông L đã cầm trụ ranh để giao đất cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T; Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T đã thanh toán tiền cho ông L và bà Á như sau: Ngay ngày ký hợp đồng 05-7-2017: 20.000.000 đồng; ngày 08-7-2017: 10.000.000 đồng và

đợt cuối cùng là ngày 20-9-2017: 15.000.000 đồng. Như vậy, cho đến ngày 20-9-2017, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T đã thanh toán đủ tiền cho ông L và bà Á, Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

[6] Nay Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T yêu cầu ông L và bà Á tiếp tục thực hiện hợp đồng; còn ông L, và bà Á cho rằng đến ngày 23/12/2017 Công ty mới đưa giàn khoan đến khoan giếng là không đúng thời gian thỏa thuận và sai hợp đồng mua bán đất ngày 05/7/2017, nên không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thấy rằng:

[7] Ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T theo “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-7-2017 và “Hợp đồng mua bán đất” ngày 11-9-2017 là 200m² (đo đạc thực tế là 189m²) thuộc một phần thửa 429, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Trường L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Tại văn bản số 10/NHNo.LA-KTNB.m ngày 19-02-2019 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Long An và văn bản số 80/VB-PGD. HĐTD ngày 04/6/2019 của Chi nhánh huyện T- Phòng giao dịch H xác nhận ông Nguyễn Trường L và vợ bà Lê Ngọc Á đã thế chấp quyền sử dụng đất số CB 151252 trong đó có thửa đất 429 để đảm bảo vay tiền cho HĐTD số 6607LAV201507828 ngày 03/11/2015 và HĐTD số 6607LAV201806512 ngày 04/10/2018 tại Agribank Chi nhánh huyện T- Phòng giao dịch H.

[9] Hợp đồng thế chấp số 5TC15111 ngày 03-11-2015 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và bà Á cũng thừa nhận hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 429 vẫn còn đang thế chấp tại AgriBank Chi nhánh huyện T- Phòng giao dịch H.

[10] Như vậy, thửa thửa 429, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Trường L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay Ngân hàng nhưng ông L và bà Á lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T là vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 317, Điều 320, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 188 Luật Đất đai 2013. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, cần tuyên bố “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-7-2017 và “Hợp đồng mua bán đất” ngày 11-9-2017 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

[11] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên ông L và bà Á phải trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T số tiền đã nhận là 45.000.000 đồng; Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T, ông L và bà Á đều thống nhất hiện nay ông L và bà Á đang quản lý sử dụng 200m² đất (đo đạc thực

tế là 189m²) thuộc một phần thửa 429, tờ bản đồ số 5 nên Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T không phải giao lại.

[12] Ông L và bà Á chuyển nhượng cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T 189m² đất giá 45.000.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá ngày 26/10/2018 là 85.050.000 đồng. Xác định thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 40.050.000 đồng (85.050.000 đồng – 45.000.000 đồng).

[13] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên chỉ cần xem xét lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; còn việc Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T có vi phạm về thời gian thi công trạm cấp nước theo phần ghi chú của hợp đồng ngày 05-7-2017 cũng không được xem là Công ty có lỗi, vì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

[14] Khi xác lập và thực hiện việc chuyển nhượng ông L, bà Á và Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T do ông T1 đại diện đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 429 của ông L đang thế chấp Ngân hàng để đảm bảo vay tiền và Ngân hàng có văn bản số 21/NHNo.LA-KTNB.m ngày 18-5-2020 không đồng ý việc chuyển nhượng này nên cả hai bên đều có lỗi. Công ty có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng, đến ngày 20-9-2017 mặc dù đã giao đủ 45.000.000 đồng cho bên ông L bà Á nhưng bên ông L không có thiện chí thực hiện hợp đồng, gây khó khăn cho bên Công ty. Nếu ông L và bà Á có thiện chí thực hiện hợp đồng thì đã thanh toán các hợp đồng tín dụng để xóa thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn thực hiện được. Vì vậy, có cơ sở xác định bên ông L bà Á có lỗi nhiều hơn, được xác định là 60% (tương ứng số tiền thiệt hại là 24.030.000 đồng); bên Công ty có lỗi là 40% (tương ứng số tiền thiệt hại là 16.020.000 đồng). Do đó, ông L và bà Á phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T số tiền bị thiệt hại là 24.030.000 đồng. Ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á có trách nhiệm liên đới trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T tổng cộng là 69.030.000 đồng.

[15] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nhưng tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 05-7-2017 và ngày 12-9-2017 chưa có hiệu lực là không chính xác mà phải tuyên hợp đồng vô hiệu và nhận định hai bên đều có lỗi ngang nhau là chưa phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng.

[16] Về chi phí tố tụng

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 4.020.000 đồng, các đương sự phải chịu như sau: Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T chịu 1.608.000 đồng (40%); ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á phải liên đới chịu 2.412.000 đồng (60%). Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T đã

nộp 4.020.000 đồng nên ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á phải liên đới hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T 2.412.000 đồng.

[17] Về phần án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T phải chịu 1.001.250 đồng (trên số tiền bị thiệt hại) là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Trong trường hợp này Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được Tòa án chấp nhận. Ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á phải liên đới chịu 3.451.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm do phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản, nên cần phải sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

[18] Do đó, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T kháng cáo cho rằng Ủy ban nhân dân huyện T cho phép ông Nguyễn Trường L chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty không có lỗi, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận; bị đơn ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á kháng cáo không đồng ý trả Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T số tiền 67.035.000 đồng và án phí là không có căn cứ chấp nhận.

[19] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm khấu trừ tiền tạm ứng mà Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T đã nộp 1.125.000 đồng theo biên lai thu số 0004120 ngày 24-9-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh là không đúng mà là biên lai thu số 0004001 ngày 26-6-2018 nên cần sửa lại cho đúng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành hành của người phải thi hành án phải chịu lãi suất “Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm” là không đúng, mà phải tính “Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án” mới đúng.

[20] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T và Ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á là có căn cứ.

[21] Về án phí dân sự phúc thẩm

Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh;

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, 35, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 317, Điều 320, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH Một thành viên cấp nước T “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á.

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-7-2017 và “Hợp đồng mua bán đất” ngày 11-9-2017 (đối với diện tích 200m² đất, đo đạc thực tế là 189m², thuộc một phần thửa 429, tờ bản đồ số 5, do ông Nguyễn Trường L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) giữa Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T với ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á vô hiệu.

Vị trí diện tích đất đo đạc thực tế 189m² được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 51-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện T duyệt ngày 12-12-2018.

2. Buộc ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T số tiền 69.030.000 đồng (*Sáu mươi chín triệu không trăm ba mươi nghìn đồng*).

3. Về chi phí tố tụng

Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T chịu 1.608.000 đồng (đã nộp xong);

Ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á phải liên đới chịu 2.412.000 đồng. Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T đã nộp xong nên ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á phải liên đới hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T 2.412.000 đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm

Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.125.000 đồng theo biên lai thu số 0004001 ngày 26-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh để thi hành án phí và hoàn trả lại Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T 825.000 đồng.

Ông Nguyễn Trường L và bà Lê Ngọc Á phải liên đới chịu 3.451.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm

Công ty TNHH Một thành viên cấp nước T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000659 ngày 04-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh để thi hành án phí.

Ông Nguyễn Trường L, bà Lê Ngọc Á mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000652 và số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000653 cùng ngày 02-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh để thi hành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu

