TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 29/2022/DS-PT
Ngày 24-01-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời

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: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạn Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn C, sinh năm: 1951; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 13/7/2020).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1965;

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1965;

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

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Ngọc H, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Phan Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 19/8/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Ngọc H: Luật sư Nguyễn Hoàng L, Văn phòng Luật sư Hoàng L, Đoàn luật sư tỉnh Long An.

2. Anh Nguyễn Á P, sinh năm: 1993; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Anh Hồ Viết T, sinh năm: 1985; địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm: 1955; địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

5. Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm: 1967; địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

6. Bà Lê Thị T, sinh năm: 1952; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

(Đực uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 20/7/2021).

7. Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng: Ông Bùi Thái S, sinh năm: 1976 và bà Trần Thị N, sinh năm: 1990.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền thường xuyên số 13/UQ-VPCC ngày 18/7/2018).

8. Anh Đặng Thiện T1, sinh năm: 1990; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 12 năm 2019, đơn khởi kiện ngày 25 tháng 02 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn C cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N trình bày:

Vào ngày 15/06/2018 Âm lịch (ngày 27/7/2018 Dương lịch), ông C có làm giấy tay nhận chuyển nhượng khoảng 7000m^2 đất trồng lúa của ông Nguyễn Văn H thuộc một phần thửa 1340, 173, 228 tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C đã nhận tổng số

tiền là 510.000.000đồng. Từ ngày 15/06/2018 Âm lịch, ông C đã nhận đất canh tác để sản xuất lúa tại phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông H. Ông H hứa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông C vào ngày 15/6/2019. Tuy nhiên, đến ngày 04/10/2019, ông C phát hiện ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông H, trong đó có phần đất ông C đã nhận chuyển nhượng của ông H cho bà Đỗ Ngọc H. Việc chuyển nhượng đất của ông H, bà C cho bà H không thực hiện xác định ranh giới tiếp giáp với phần đất của ông C đã nhận chuyển nhượng của ông H và phần đất thuộc quyền sử dụng của ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 230 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C với ông Nguyễn Văn H đối với phần đất diện tích 7.000m^2 gồm một phần thửa đất số 1340, một phần thửa đất số 173, một phần thửa đất số 228, thuộc tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C với bà Đỗ Ngọc H diện tích 7.000m^2 gồm một phần thửa đất số 1340, một phần thửa đất số 173, một phần thửa đất số 228, thuộc tờ bản đồ số 06 do ông H đã chuyển nhượng trước đó cho ông C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có thay đổi và xác định lại yêu cầu khởi kiện theo đó nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C với ông Nguyễn Văn H đối với phần đất diện tích 7.000m^2 gồm một phần thửa đất số 1340, một phần thửa đất số 173, một phần thửa đất số 228, thuộc tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C với bà Đỗ Ngọc H diện tích 7.000m^2 gồm một phần thửa đất số 1340, một phần thửa đất số 173, một phần thửa đất số 228, thuộc tờ bản đồ số 06.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đỗ Ngọc H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra, ông C không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C đã bỏ địa phương nơi cư trú. Tòa án nhân dân huyện T đã niêm yết văn bản tố tụng và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng ông H và bà C vẫn không có thông tin. Do đó, hồ sơ vụ án không thể hiện ý kiến của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc H trình bày:

Vào ngày 03/10/2019, bà H và ông H, bà C có đến Văn phòng Công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà H còn trả nợ Ngân hàng cho ông H và bà C, tại thời điểm này cũng không có ai tranh chấp gì. Sau đó, bà H chuyển nhượng đất thì bị ông C khởi kiện và ngăn chặn gây thiệt hại cho bà H. Cụ thể, ngày 06/5/2020 bà H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 173, 228, 1340, tờ bản đồ số 6 cho anh Hồ Viết T và ông Hồ Văn Đ với số tiền 2.950.000.000đồng, có thực hiện việc đặt cọc số tiền 500.000.000đồng. Vào ngày 7/5/2020, bà H có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất đối với bà Huỳnh Thị N1 thửa đất số 922, 932, 931 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện T, tỉnh Long An và dùng số tiền đã nhận cọc của anh T để đặt cọc cho bà N1. Hẹn đến ngày 11/5/2020 đến phòng công chứng sang tên quyền sử dụng đất và trả số tiền còn lại, thỏa thuận

nếu bà H không thực hiện việc trả tiền và nhận chuyển nhượng đất thì bị mất số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 11/5/2020 bà H cùng ông Đ, anh T, bà N1 đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng của 2 hợp đồng thì phòng công chứng cho biết có quyết định ngăn chặn của Tòa án do ông C có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, bà H không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ và anh T được nên không có tiền thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1. Bà N1 yêu cầu bà H thực hiện hợp đồng và buộc bà chịu mất tiền đặt cọc 500.000.000đồng.

Bà H có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Văn C và bà Lê Thị T liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà H do ông Võ Văn C yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây thiệt hại cho bà H với số tiền là 505.000.000đồng. Trong đó, gồm 500.000.000đồng tiền cọc đã giao cho bà N1 và 5.000.000đồng tiền phụ lãi ngân hàng cho anh Hồ Viết T. Đồng thời yêu cầu ông C và bà T trả lãi cho bà đối với số tiền 505.000.000đồng theo quy định của pháp luật từ ngày 11/5/2020 cho đến khi xét xử.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H, bà C, bà H không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ trình bày:

Ngày 07/5/2020 ông cùng với con trai của ông là Hồ Viết T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Ngọc H diện tích hơn 3ha với giá chuyển nhượng là 2.950.000.000đồng. Ông có đặt cọc cho bà H số tiền 500.000.000đồng, hai bên đã ra phòng công chứng ký tên. Sau đó, phòng công chứng đã thông báo dừng hợp đồng do Tòa án có quyết định ngăn chặn. Ông yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông. Nếu bà H không chuyển nhượng cho ông thì ông mới yêu cầu bà H bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Viết T có yêu cầu vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không thể hiện ý kiến trong hồ sơ vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N1 trình bày:

Vào ngày 06/5/2020, bà H và bà N1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N1 chuyển nhượng cho bà H phần đất diện tích 21.000m^2 với giá 2.000.000.000đồng, bà H đặt cọc trước cho bà N1 500.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 11/5/2021 sẽ đến phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền. Tuy nhiên, đến ngày 10/5/2021 bà H gọi điện thoại báo cho bà N1 biết Tòa án có quyết định ngăn chặn không cho bà H chuyển nhượng đất cho ông Đ và anh T nên bà H không có tiền trả cho bà N1. Bà N1 có cho bà H thời gian 02 tuần để bà H lo tiền. Tuy nhiên, sau đó bà H không có tiền trả cho bà N1 để tiếp tục hợp đồng nên bà N1 căn cứ theo thỏa thuận trong hợp đồng, bà không đồng ý trả tiền cọc cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Thiện T1 trình bày:

Vào khoảng năm 2020, anh T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Ngọc H phần đất diện tích khoảng 19.000m^2, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Vào thời điểm anh T1 nhận chuyển nhượng thì bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh T1 mới đồng ý. Anh T1 đã hoàn thành

thủ tục chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay anh T1 mới biết ông H với ông C có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, anh T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Trần Thị Mai K có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 03/10/2019, Văn phòng Công chứng Trần Thị Mai K có chứng nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C, bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Ngọc H, quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 190165; BD 190166, BD 190167, BD 190168, K 010768, V 686761 vào sổ số CH 00273, CH 00272, CH 00271, CH 00270, 352 QSDĐ/1013-LA do UBND huyện T cấp ngày 26/11/2010, 29/10/1996, 10/6/2002; địa chỉ đất tại Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Tại thời điểm công chứng các bên vẫn còn minh mẫn, sáng suốt, đã tự nguyện giao kết hợp đồng, đã đọc rõ nội dung hợp đồng và được công chứng viên giải thích nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên. Riêng việc giao nhận tiền chuyển nhượng các bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Văn phòng Công chứng đã làm đúng theo trình tự, thủ tục quy định trong Luật Công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan. Văn phòng Công chứng đề nghị Tòa án xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Á P trình bày:

Anh Nguyễn Á P là con của ông H, bà C. Theo kết quả xác minh của Công an xã T, xác định anh Nguyễn Á P đã bỏ địa phương như ông H và bà C, hiện không ai biết ở đâu nên không xác minh được. Do đó, hồ sơ vụ án không có trình bày của anh Nguyễn Á P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T do người đại diện hợp pháp trình bày: Bà T không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Đỗ Ngọc H.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 28/2021/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 131, 288, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; ; Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C:

1.1 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C đối với quyền sử dụng đất một phần các thửa 173, 228, 1340 tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Văn C số tiền 626.445.000đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần các thửa 173, 228, 1340 tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Đỗ Ngọc H với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C đã được Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K chứng thực ngày 03/10/2019, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD190165; BD 190166, BD 190167, BD 190168, K 010768, V 686761 vào sổ số CH 00273, CH 00272, CH 00271, CH 00270, 352 QSDĐ/1013-LA do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2010, 29/10/1996, 10/6/2002 đã được chỉnh lý biến động cho bà Đỗ Ngọc H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Ngọc H về việc yêu cầu ông Võ Văn C, bà Lê Thị T bồi thường số tiền 505.000.000đồng và tiền lãi 67.483.150đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền 7.735.000đồng. Ông Võ Văn C phải chịu 2.320.500đồng và đã nộp xong. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Võ Văn C số tiền 5.414.500đồng.

Ông Võ Văn C phải chịu chi phí việc giám định số tiền là 5.600.000đồng, chi phí đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 2.744.000đồng và đã nộp xong.

4. Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn C được miễn án phí.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí 29.057.800đồng.

Bà Đỗ Ngọc H phải chịu án phí số tiền là 26.899.326đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí là 12.100.000đồng mà bà H đã nộp theo biên lai thu số 0001016, ngày 07/07/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T sang thành án phí. Bà H phải nộp thêm số tiền là 14.799.326đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc H làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Ngọc H về việc yêu cầu ông Võ Văn C, bà Lê Thị T bồi thường thiệt hại do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với số tiền 505.000.000đồng và tiền lãi 67.483.150đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của bà H là ông Phan Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu

kháng cáo, trình bày cho rằng, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H bà C là hợp pháp ngay tình, khi ông C tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H bà C thì bà H không biết nên bà H mới thực hiện các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến các thửa đất tranh chấp lúc này bà H đã được công nhận quyền sử dụng đất, do Toà án huyện T áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của ông C sai, thì ông C phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N1 trình bày cho rằng, bà H đã đặt cọc nhận chuyển nhượng đất với bà N1 nhưng do bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không có tiền tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nên phải bị mất tiền đặt cọc mặc dù bà N1 đã gia hạn cho bà H 2 tuần để chuẩn bị tiền.

Luật sư Nguyễn Hoàng L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Ngọc H trình bày cho rằng: Việc Toà án cấp sơ thẩm thực hiện yêu cầu của ông C thụ lý vụ án và ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là hoàn toàn không đúng pháp luật, gây thiệt hại quyền lợi cho bà H với số tiền 505.000.000đồng, bà H đã không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không nhận chuyển nhượng phải mất tiền lãi và phải bị mất tiền cọc hoàn toàn do lỗi của ông C nên ông C phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bà Đỗ Ngọc H trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Ngọc H là không có cơ sở vì bà H chuyển nhượng đất cho người khác khi biết đất đang bị tranh chấp, sau khi chính quyền địa phương tiến hành hoà giải, đồng thời lời khai của ông Hồ Văn Đ thể hiện, ông Đ mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Lời khai của bà H trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1 khi các bên không thể tiến tới thực hiện hợp đồng cũng có điểm không hợp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc H được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Các bị đơn ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị C vắng mặt tại nơi cư trú, Tòa án đã tiến hành niêm yết theo thủ tục chung, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K, anh T vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, anh Nguyễn Á P, ông Hồ Văn Đ, anh Hồ Viết T vắng mặt nhưng đã được tống đạt văn

bản tố tụng. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Nguyên đơn ông Võ Văn C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông H, yêu cầu ông H, bà C trả tiền đã nhận của ông C là 510.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường hợp đồng do ông H là người có lỗi, vi phạm thỏa thuận dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C với bà Đỗ Ngọc H thì Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu của ông C và các đương sự không có kháng cáo.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C yêu cầu Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản có tranh chấp là 7.000m^2 thuộc một phần các thửa đất số 173, 228, 1340 tờ bản đồ số 6, lúc này bà Đỗ Ngọc H đã được cấp quyền sử dụng đất và đang lập thủ tục chuyển nhượng cho anh Hồ Viết T và ông Hồ Văn Đ, bà H cho rằng việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây thiệt hại cho bà H nên bà H đã yêu cầu bồi thường thiệt hại, Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà H nên bà H đã kháng cáo.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Đ, anh T ký kết vào ngày 06/5/2020, hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N1 ngày 07/5/2020, quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 11/5/2020, ngày 28/5/2020 Toà án huỷ bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà C và bà H nên việc ông C yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng. Tuy nhiên khi Toà án tiến hành làm việc với ông Đ thì ông Đ vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, và số tiền 5.000.000đồng là do các bên tự thoả thuận không xem là thiệt hại, vì vậy có thể coi là không có thiệt hại thực tế xảy ra trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ, anh T.

[6] Đối với số tiền đặt cọc bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 931, 932, 922 của bà N1, bà H cho rằng không có tiền nhận chuyển nhượng do phải huỷ hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ, Hội đồng xét xử xét thấy rằng, việc mất cọc do các bên tự thoả thuận, trong khi đó trường hợp quyền sử dụng đất tranh chấp thì không được phép chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, bà H cùng người đại diện hợp pháp của bà H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày cho rằng không biết đất bị tranh chấp trong khi đó vụ việc đã được Uỷ ban nhân dân xã T hoà giải vào ngày 01/12/2019 nên bà H cho rằng không biết việc tranh chấp là không có cơ sở. Mặt khác quan hệ chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà H bị thiệt hại không phải là quan hệ trực tiếp có liên quan đến tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Vì vậy cũng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường do mất tiền cọc của bà H nên cần thiết bác yêu cầu kháng cáo, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của ông Kiểm sát viên tham gia phiên toà, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Bà H kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Bác yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc H.

Giữ nguyên Bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ Điều 26; Điều 37; Điều 39, Điều 147, 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 131, 288, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 6 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C:

1.1 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C đối với quyền sử dụng đất thuộc một phần các thửa 173, 228, 1340 tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Văn C số tiền 626.445.000đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần các thửa 173, 228, 1340 tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Đỗ Ngọc H với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C đã được Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K chứng thực ngày 03/10/2019, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD190165; BD 190166, BD 190167, BD 190168, K 010768, V 686761 vào sổ số CH 00273, CH 00272, CH 00271, CH 00270, 352 QSDĐ/1013-LA, 2196 QSDĐ/1013-LA do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2010, 29/10/1996, 10/6/2002 đã được chỉnh lý biến động cho bà Đỗ Ngọc H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Ngọc H về việc yêu cầu ông Võ Văn C, bà Lê Thị T bồi thường thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với số tiền 505.000.000đồng và tiền lãi 67.483.150đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền 7.735.000đồng. Ông Võ Văn C phải chịu 2.320.500đồng và đã nộp xong. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Võ Văn C số tiền 5.414.500đồng.

Ông Võ Văn C phải chịu chi phí giám định số tiền là 5.600.000đồng, chi phí đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền là 2.744.000đồng và đã nộp xong.

4. Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn C được miễn án phí.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C phải liên đới chịu 29.057.800đồng.

Bà Đỗ Ngọc H phải chịu 26.899.326đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí là 12.100.000đồng mà bà H đã nộp theo biên lai thu số 0001016, ngày 07/07/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T sang thành án phí. Bà H phải nộp thêm số tiền là 14.799.326đồng.

Về án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Ngọc H phải chịu 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004001 ngày 01/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga