

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 82/2025/DS-PT

Ngày: 06/02/2025

V/v tranh chấp: "Bồi thường thiệt
hại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ái Đoan

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

Ông Trần Văn Đạt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 671/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp "Bồi thường thiệt hại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 742/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà **Phạm Thị L1**, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông L, bà L1: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố E, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ liên hệ: Số E, Quốc lộ E, ấp C, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo các giấy uỷ quyền ngày 16/4/2024 và ngày 13/5/2024.

*Bị đơn: Ông **Lưu Văn L2**, sinh năm 1979(Xin vắng mặt).*

Địa chỉ: Tổ F, phường H, Quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lưu Văn L2 là luật sư Ngô Đình N – Đoàn luật sư thành phố H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ F, phường H, Quận N, Thành phố Đà Nẵng.

2. Công ty TNHH Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Văn L2 – Giám đốc (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn Nguyễn Văn L, Phạm Thị L1.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị L1 trình bày: Tháng 01/2024 ông bà có bán cho ông Lưu Văn L2 04 thửa đất liền kề nhau tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo các hợp đồng chuyển nhượng sau:

- Hợp đồng số 1: Thửa đất số 628, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00760 do UBND huyện C cấp ngày 28/3/2006.

- Hợp đồng số 2: Thửa đất 631, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00761 do UBND huyện C cấp ngày 28/3/2006.

- Hợp đồng số 3: Thửa đất 2456, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00238 do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2020.

- Hợp đồng số 4: Thửa đất 626, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03046 do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2020.

Trên 02 thửa đất 628 và 631 có hai căn nhà cấp 4, kích thước 6mx23m + 19,5m x 6m; móng cột bê tông cốt thép trên hệ cừ tràm, tường xây gạch kiên cố, cột ốp gạch thẻ cổ xưa, mái lợp ngói thái và ngói vảy cá cổ xưa trên hệ vì kèo thép, tường sơn nước, nền lát gạch men.

Theo hợp đồng chuyển nhượng thửa số 628 và 631 ông L chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm tài sản trên đất và hai bên có thỏa thuận bằng miệng lúc đặt cọc; sau khi bên mua sửa chữa lại các tài sản trên hai thửa 2456 và 626 (dự kiến qua Tết Nguyên đán 2024), bên bán cho bên thứ ba tháo dỡ lấy hai căn nhà trên thửa 628 và 631.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L2 không thực hiện đúng thỏa thuận, ông đã tự ý đập phá, tháo dỡ và lấy toàn bộ vật liệu hai căn nhà trên thửa 628 và 631.

Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L2 và bà G bồi thường giá trị 02 căn nhà đã đập phá, tháo dỡ lấy hết vật liệu với số tiền 500.000.000 đồng. Tổng diện tích 255m² (6m x 23m + 19,5m x 6m). Nhà có kết cấu móng cột bê tông cốt thép gia cố bằng cừ tràm, tường xây gạch kiên cố, cột ốp gạch thẻ cổ xưa, mái lợp ngói thái và ngói vẩy cá cổ xưa trên hệ vì kèo thép, nền lát gạch men, tường sơn nước tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp không bồi thường thì đề nghị huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất 628 và 631.

Ngày 27/8/2024, nguyên đơn có thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện: Ông L và bà L1 yêu cầu ông L2 và bà G phải hoàn trả giá trị 02 căn nhà trên 02 thửa đất số 628 và 631 tờ bản đồ số 3 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá trị là 800.000.000 đồng và các chi phí tố tụng đã bỏ ra. Kết quả thẩm định có giá trị cao hơn với yêu cầu khởi kiện ban đầu chỉ tạm tính chỉ là 500.000.000 đồng. Lý do số tiền chênh lệch so với đơn khởi kiện trước đó là 300.000.000 đồng là do kết quả thẩm định giá 02 căn nhà trên là 1.064.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 019/2024/1405935/TGG ngày 14/8/2024 của Công ty Cổ phần G1 vì 02 căn nhà đã qua sử dụng 7-8 năm nên trừ khấu hao qua sử dụng nên yêu cầu giá trị sử dụng còn lại của tài sản với số tiền 800.000.000 đồng. Chi phí tố tụng là 24.000.000 đồng.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2024 thì việc thỏa thuận mua bán thửa đất này là giữa ông L với Công ty TNHH Đ, người đại diện theo pháp luật là ông Lưu Văn L2. Ngày 03/12/2023 giữa Công ty và ông L có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0312/2023-HĐĐC; Ngày 13/12/2023 Công ty Đ và ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị L1 ký biên bản giao nhận tiền số 1312/2023-BBGNT. Việc giao kết giữa ông L, bà L1 với Công ty TNHH Đ đã được huỷ bỏ bằng Biên bản huỷ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 0501/2024-HĐĐC ngày 05/01/2024.

Bị đơn ông Lưu Văn L2 trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu không có cơ sở.

Trước khi ký HĐ ngày 05/01/2024 thì hai bên có xem tài sản, thỏa thuận chốt giá 20 tỷ đồng, bị đơn mua cả mảnh đất 3.113,7m² gồm 04 thửa. Thỏa thuận mua đất và tài sản gắn liền với đất, hai bên chỉ thỏa thuận miệng.

Trước ngày công chứng, bên nguyên đơn đã di dời toàn bộ tài sản trên đất. Ngày 05/01/2024 ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng, bên mua đã giao đủ tiền, bên bán giao tài sản. Việc giao nhận không lập biên bản nhưng đã

thực hiện thông qua hành vi. Ông L2 và ông L không có thoả thuận với nhau về việc để lại 02 căn nhà đến sau Tết Nguyên đán bên bán sẽ di dời hoặc tháo dỡ 02 căn nhà này. Do thủ tục công chứng chỉ ghi nhận trên giấy chứng nhận, còn việc mua bán tài sản hai bên có thể hiện ý chí mua đất mua cả tài sản.

Khi thực hiện đăng ký sang tên thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đi đến kiểm tra hiện trạng thì có 02 căn nhà xây dựng sai mục đích, yêu cầu phải tháo dỡ thì mới làm thủ tục đăng ký sang tên được. Vì vậy, bên ông L2 phải tháo dỡ mà không thông báo cho ông L biết vì kể từ khi hợp đồng chuyển nhượng công chứng xong, giao nhận tiền đầy đủ thì tài sản thuộc về bên mua.

Việc ký kết hợp đồng giữa ông L, bà L1 với Công ty TNHH Đ đã huỷ bỏ bằng biên bản ngày 05/01/2024 đúng như nguyên đơn đã trình bày.

Trước và trong khi tiến hành giao kết hợp đồng, hai bên đã xem xét tài sản, thoả thuận kỹ lưỡng, chốt giá mua bán rõ ràng, đã xác định rõ tài sản giao dịch là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Vì các căn nhà xây dựng trên đất này là trái phép, không đúng mục đích sử dụng đất, không hợp pháp nên không được ghi nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng thì bên công chứng sẽ ghi nội dung hợp đồng theo giấy chứng nhận đã được cấp. Ngay sau khi công chứng hợp đồng xong, vợ chồng ông L nhận đủ tiền thì mọi quyền lợi đối với khu đất đã chấm dứt. Vợ chồng ông L2 đã giao đủ tiền xong thì tiếp nhận quản lý sử dụng toàn bộ khu đất và có toàn quyền định đoạt mọi tài sản trên đất, toàn quyền tháo dỡ công trình vi phạm để trả về hiện trạng sử dụng đất cho đúng mục đích sử dụng đất theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) trình bày tại văn bản ngày 05/9/2024: Ngày 03/12/2023, sau quá trình coi đất, kiểm tra hiện trạng, pháp lý, đàm phán giá cả, Công ty Đ và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị L1 đã thống nhất ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0312/2023-HĐĐC với nội dung là vợ chồng ông L bà L1 đồng ý chuyển nhượng cho Công ty Đ toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chung một mảnh đất có tổng diện tích là 3.113,7m²) gồm thửa 628, 631, 626, 2456 cùng thuộc tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng là 20 tỷ đồng.

Ngày 03/12/2023, Công ty Đ đã chuyển khoản số tiền đặt cọc đợt 1 cho ông Nguyễn Văn L với số tiền một tỷ đồng, hai bên đã lập biên bản giao nhận tiền ngày 03/12/2023 để xác nhận việc chuyển tiền đặt cọc này.

Ngày 13/12/2023, Công ty Đ đã chuyển khoản số tiền đặt cọc đợt 02

cho ông Nguyễn Văn L với số tiền 04 tỷ đồng, hai bên có lập biên bản giao nhận tiền ngày 13/12/2023. Đồng thời hai bên cũng đã tái xác nhận tại Điều 5 của Biên bản giao nhận tại Điều 5 của Biên bản giao nhận tiền ngày 13/12/2023 rằng việc mua bán chuyển nhượng là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có nội dung ghi nhận như sau: “Điều 5: Danh mục tài sản trên đất được hai bên thống nhất như sau: Toàn bộ tài sản trên 04 thửa đất nêu trên ở hợp đồng nói trên thuộc quyền sở hữu, quản lý và sử dụng của Bên B” Bên B tức bên mua, nhận chuyển nhượng là Công ty Đ. Ở phía dưới cũng có phần viết tay thêm vào với nội dung liệt kê các tài sản trên đất và đại diện hai bên là ông L, ông L2 cũng đã ký xác nhận.

Sau đó, Công ty Đ thay đổi ý định không mua nữa, các bên trao đổi miệng với nhau, thỏa thuận thống nhất thay thế bên mua, nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Lưu Văn L2 và bà Nguyễn Thị G sẽ kế thừa thay thế cho Công ty Đ để ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng, thanh toán tiền và nhận bàn giao đất, tài sản trên đất để quản lý, sử dụng.

Ngày 05/01/2024, sau khi tiến hành xong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị L1 và vợ chồng ông Lưu Văn L2, bà Nguyễn Thị G thì Công ty Đ và vợ chồng Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị L1 đã ký biên bản huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0501/2024-HĐDC về việc thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0312/2023-HĐDC ngày 03/12/2023. Vợ chồng ông L sẽ chuyển trả lại toàn bộ số tiền Công ty Đ đã đặt cọc qua hai đợt, tổng cộng là 05 tỷ đồng. Ngay sau khi ký biên bản huỷ này, ông L đã thực hiện chuyển khoản trả lại đủ 05 tỷ đồng cho Công ty Đ. Do Công ty Đ là một pháp nhân độc lập, toàn bộ quá trình giao dịch, chuyển và nhận lại tiền cọc thì Công ty Đ đều dùng tiền của Công ty thông qua tài khoản Ngân hàng của Công ty để giao dịch. Khi vợ chồng ông L2 và bà G giao dịch, nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông L, bà L1 thì dùng toàn bộ tiền cá nhân để thanh toán, tách bạch và không dùng tiền của Công ty Đ.

Khi Công ty Đ đổi ý định không mua nữa các bên đã trao đổi miệng với nhau, thống nhất thay thế bên mua, nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Lưu Văn L2 và bà Nguyễn Thị G thay thế cho Công ty Đ để ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng, thanh toán tiền và nhận bàn giao đất, tài sản trên đất để quản lý, sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng:

khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 158, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 107, Điều 584 Bộ luật dân sự 2015; Điều 52, 55 Luật đất đai 1993. Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị L1 đối với ông Lưu Văn L2, bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu về chi phí tố tụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18/10/2024, nguyên đơn Nguyễn Văn L, Phạm Thị L1 có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp Phúc thẩm xét xử: Ông Lưu Văn L3 và bà Nguyễn Thị G trả lại cho ông, bà giá trị 02 căn nhà trên thửa 628 và 631 tờ bản đồ số 03, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang mà bị đơn đã đập phá, tháo dỡ. Giá trị theo thẩm định tài sản chứng thư định giá số 019/2024/1405935/TGG ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Công ty Cổ phần G1 là 800.000.000 đồng và chi phí tố tụng 24.000.000 đồng.

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lưu Văn L2 phát biểu quan điểm: Việc kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị L1: Tòa sơ thẩm xử là có căn cứ pháp luật, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L4, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Bồi thường thiệt hại tài sản” là có căn cứ, phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L4 nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ông Lưu Văn L2 và bà Nguyễn Thị G có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt ông L2 và bà G.

[2] Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị L1:

2.1 Giữa nguyên đơn Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị L1 với bị đơn ông Lưu Văn L2 trình bày thống nhất: Ngày 03/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị L1 với Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ), có người đại diện theo pháp luật là ông Lưu Văn L2 ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0312/2023-HĐĐC. Nội dung hợp đồng bên bán là ông L và bà L1, bên mua là Công ty Đ. Ông L và bà L1 chuyển nhượng cho Công ty Đ bốn thửa đất 631, 628, 626, 2456, địa chỉ bốn thửa đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông L và L1 đứng tên quyền sử dụng đất. Giá trị chuyển nhượng bốn thửa đất là 20 tỷ đồng, thanh toán làm bốn lần, lần 1 ngày 03/12/2023 đặt cọc 1 tỷ đồng, lần 2 sau 10 ngày kể từ ngày 03/10/2023 đến hết ngày 13/12/2023 bên mua sẽ thanh toán cho bên bán 4 tỷ đồng, lần 3 trong vòng 45 ngày, tính từ ngày 03/12/2023 đến hết ngày 16/01/2024 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên mua sẽ thanh toán cho bên bán 15 tỷ đồng. Thuế thu nhập cá nhân bên bán chịu 15 tỷ, bên mua chịu 5 tỷ, thuế trước bạ bên bán mua chịu, phí công chứng bên bán chịu. Ngày 13/12/2023 Công ty Đ giao tiếp cho ông L 4 tỷ đồng, hai bên có lập biên bản giao tiền và có xác nhận tài sản trên đất theo hợp đồng số 0312/2023-HĐ9D9C là: nhà canh mái ngói tay trái lối vào 6m x 23m; Nhà mái ngói trước 19,5m x 6m; Nhà mái tole, trần thạch cao thả 17,3m x 19m; Nhà vệ sinh 18,3m x 7m; Nhà bếp 7m x 19m; Khung bằng sắt, khung biển quảng cáo, hàng rào di động; nhà sau cùng mái tole dài 30m x 6m. Do chuyển nhượng đất cho doanh nghiệp phải là đất thổ cư hoặc là đất kinh doanh nhưng do bốn thửa đất nêu trên mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm nên không thể chuyển nhượng cho Công ty Đ được, do đó ông Lưu Văn L2 cùng vợ là bà Nguyễn Thị G sẽ nhận chuyển nhượng với tư cách cá nhân. Ngày 05/01/2024 ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị L1 với Công ty Đ đã ký biên bản hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và phía bên ông L, bà L1 đã trả lại cho Công ty Đ số tiền đặt cọc là 5 tỷ đồng.

Ngày 05/01/2024 giữa ông L, bà L1 với ông L2, bà G ký hợp đồng chuyển nhượng bốn thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng 20 tỷ đồng và ngày 05/01/2024 ông L2 và bà G cũng đã trả cho ông L và bà L1 số tiền chuyển nhượng là 19,7 tỷ đồng, còn lại 300.000.000 đồng phía ông L2, bà G giữ lại để đóng thuế, phí, hai bên có lập biên nhận giao tiền.

2.2 Theo ông L, bà L1 khi chuyển nhượng đất cho ông L2, bà G thì ông không có chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng trên hai thửa đất số 628 và thửa đất số 631 có hai căn nhà, hai bên thỏa thuận miệng sau tết ông L và bà L1 sẽ tháo dỡ nhưng ông L2 và bà G đã tự ý đập bỏ nên ông yêu cầu ông L2 và bà G bồi thường số tiền là 800.000.000 đồng và tiền chi phí tố tụng là 24.000.000 đồng.

Theo ông L2 và bà G thì hai bên đã thỏa thuận bán luôn tài sản trên đất nên ông bà đã đập bỏ hai căn nhà nên trên để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì hai căn nhà đó không có chủ quyền phải đập bỏ mới làm chủ quyền được. Ông L2 và bà G không đồng ý bồi thường cho ông L, bà L1 số tiền 800.000.000 đồng và tiền chi phí tố tụng là 24.000.000 đồng.

Tòa sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà L1, ông L và bà L1 không đồng ý nên có đơn kháng cáo.

2.3 Xét thấy, ngày 03/12/2023 và ngày 13/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn L và người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ là ông Lưu Văn L2 ký hợp đồng đặt cọc và biên bản giao tiền thỏa thuận ông L và bà L1 sẽ chuyển nhượng cho Công ty Đ 04 thửa đất 631, 628, 626, 2456 và bảy tài sản trên đất với giá chuyển nhượng là 20 tỷ đồng, phía Công ty Đ đã trả tiền cọc cho ông L 5 tỷ đồng nhưng do bốn thửa đất nêu trên là đất trồng cây lâu năm không thể chuyển nhượng cho doanh nghiệp nên ông L2 chuyển sang mua với tư cách cá nhân. Ngày 05/01/2023 giữa ông L và Công ty Đ đã hủy hợp đồng đặt cọc và phía ông L trả lại cho Công ty Đ 5 tỷ đồng. Ngày 05/01/2023 ông L và bà L1 ký bốn hợp đồng chuyển nhượng bốn thửa đất trên cho ông L2 và vợ là bà G với giá là 20 tỷ đồng và ngày 05/01/2023 ông L2 và bà G cũng đã trả cho ông L và bà L1 tiền chuyển nhượng là 19,7 tỷ đồng, còn lại 300.000.000 đồng ông L và bà G giữ lại để đóng thuế, phí.

Nhận thấy, tuy ngày 05/01/2023 ông L, bà L1 với Công ty Đ hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì giữa ông L, bà L1 với ông L2, bà G không có ký lại hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và các tài sản trên đất nhưng chính ông L2 là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ cùng vợ là bà G sẽ

tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất nêu trên, cùng ngày 05/01/2023 hai bên cũng đã ký bốn hợp đồng chuyển nhượng bốn thửa đất nêu trên, phía ông L2 và bà G cũng đã trả cho ông L, bà L1 19,7 tỷ đồng vào ngày 05/01/2023 nên việc ông L2 và bà G trình bày ông L, bà G chuyển nhượng bốn thửa đất cùng các tài sản trên đất là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Phía ông L, bà L1 cho rằng giữa ông, bà và Công ty Đ đã hủy bỏ việc chuyển nhượng, còn ông L, bà L1 chỉ chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng tài sản trên đất cho ông L2 và bà G là không có căn cứ để chấp nhận.

Mặc khác, biên bản giao tiền ngày 05/01/2024 số 0501/2024-BB-GNT giữa ông L, bà L1 với ông L2, bà G thỏa thuận về việc chuyển nhượng mua bán nhà, đất nên có căn cứ xác định ông L và bà L1 có chuyển nhượng nhà cho phía ông L2 và bà G.

Do đó, sau khi nhận đất vì có hai căn nhà cũ của ông L, bà G ở trên thửa đất 628, 631 nhưng do nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên ông L2, bà G phải dỡ bỏ để là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật. Ông L, bà L1 kiện yêu cầu ông L2, bà G bồi thường tiền thiệt hại hai căn nhà là 800.000.000 đồng và tiền chi phí tố tụng là 24.000.000 đồng là không có căn cứ pháp luật. Tòa sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Ông L, bà L1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử chấp nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn L và Phạm Thị L1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313, và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và Phạm Thị L1.

- Giữ nguyên Bản án 190/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các Điều 107, Điều 584 Bộ luật dân sự 2015; Điều 52, 55 Luật đất đai 1993. Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

X:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị L1 đối với ông Lưu Văn L2, bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu về chi phí tố tụng.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn L và Phạm Thị L1.

H1 lại bà Phạm Thị L1 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010939 ngày 05/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Đoan