

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 39 /2021/DS-PT
Ngày: 3-3-2021
V/v tranh chấp HĐ CNQSDĐ

**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: Ông Đỗ Văn Thịnh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong các ngày 02 và 03 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 318/2020/TLPT-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2020/DS-ST, ngày 13 tháng 10 năm 2020, của Tòa án nhân dân thành phố TN bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2021/QĐXX-PT, ngày 13 tháng 01 năm 2021; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: số 679 đường BL, khu phố NA, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn: Anh Đỗ Quang T, sinh năm 1981; chị Lê Thị Kim C1, sinh năm 1978; địa chỉ: số 472 đường BL, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Quốc T1, sinh năm 1987; trú tại: khu phố HN, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 16/12/2020); có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

1. Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 7 đường TP, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng.

2. Bà Võ Thị H1; địa chỉ: Số 472 đường BL, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần BV; địa chỉ: Tòa nhà HM số 412 đường BVhai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T2 – Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh H3 – Chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm Quản lý và thu hồi nợ.

Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng:

+ Ông Nguyễn Hoàng T3; địa chỉ: Tòa nhà HM số 412 đường BVhai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

+ Ông Lý Thành T4; địa chỉ: 392-394 đường 30/4, khu phố 1, phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ngày 27-8-2010, vợ chồng anh T, chị C1 chuyển nhượng cho bà 01 phần đất tọa lạc tại ấp NT, xã NS nay là khu phố NT, phường NS có diện tích 470 m², ngang 9,4 m dài 50 m (trong đó 150 m² đất thổ cư, 320 m² đất vườn) thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 42; đất do anh Đỗ Quang T đứng tên; giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng. Anh T, chị C1 đã nhận 750.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì bà sẽ trả đủ. Vợ chồng anh T có làm giấy viết tay bán đất và có chị ruột anh T là Đỗ Thị H; mẹ anh T là Bà Võ Thị H1 ký tên bảo lãnh cho anh T, chị C1 bán đất cho bà. Sau khi giao nhận tiền xong và làm giấy thì bên bán bàn giao nhà đất cho bà sử dụng cho đến nay. Khi bà đi làm thủ tục chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân xã NS, nay là phường NS báo vì có bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị C2 tranh chấp nên không thực hiện thủ tục sang tên. Đến năm 2019, thì vụ kiện giữa bà Đ, bà C2 với gia đình anh T đã giải quyết xong nhưng anh T, chị C1 vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Nay bà yêu cầu vợ chồng anh T, chị C1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà phần đất diện tích 470 m², ngang 9,4 m dài 50 m (trong đó 150 m² đất thổ cư, 320 m² đất vườn) thửa 60, tờ bản đồ số 42.

Bị đơn Anh Đỗ Quang T và chị Lê Thị Kim C1 vắng mặt nên không ghi lời trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Võ Thị H1, bà Đỗ Thị H vắng mặt nên không ghi lời trình bày:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần BV (sau đây gọi là BVB) trình bày: Ngày 29-01-2018, Anh Đỗ Quang T, chị Lê Thị Kim

C1 đã ký Hợp đồng tín dụng số 0054/91718/TDTL-CN vay của BVB số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng và Hợp đồng tín dụng số 0055/01718/TDTL-CN vay của BVB số tiền 800.000.000 đồng thời hạn 120 tháng. Theo Hợp đồng thế chấp số 0054/01718/01A.HĐTCQSDĐ ngày 29-01-2018 thì để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ các khoản vay trên, anh T, chị C đã thế chấp BVB tài sản là phần đất diện tích 3.283,1m² thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 42 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ là H02310/NS do UBND thị xã Tây Ninh (nay là thành phố TN) cấp ngày 18-10-2006 cho Anh Đỗ Quang T. Do anh T, chị C1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nên BVB đã chuyển toàn bộ khoản nợ trên sang nợ xấu nhóm 5 kể từ ngày 28-01-2019. Tạm tính đến ngày 31-8-2020, anh T, chị C1 còn nợ BVB tổng số tiền 1.998.321.218 đồng. Nay ra Tòa, đối với yêu cầu của bà C thì BVB có ý kiến như sau:

- Ngân hàng TMCP BV sẽ tham gia vụ kiện với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và đồng thời BVB sẽ có Đơn yêu cầu độc lập về xử lý Hợp đồng tín dụng.

- Đối với tài sản đảm bảo đã được anh T, chị C1 thế chấp cho BVB đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

- Về ý kiến quan điểm của BVB đối với yêu cầu khởi kiện của bà C đề nghị Tòa án tiến hành xét xử đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên Tòa, đại diện hợp pháp của BVB không yêu cầu giải quyết Hợp đồng tín dụng giữa anh T, chị C1 với BVB. BVB sẽ khởi kiện anh T, chị C1 trong vụ kiện khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điểm b, Khoản 1 Điều 688; Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Anh Đỗ Quang T, chị Lê Thị Kim C1.

- Buộc Anh Đỗ Quang T, chị Lê Thị Kim C1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 470 m² (trong đó 150 m² đất thổ cư, 320 m² đất vườn) thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 42 cho bà Nguyễn Thị C. Phần đất có tứ cận theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ BA cung cấp có thẩm định của Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố TN ngày 27-8-2020; thể hiện như sau:

+ Đông giáp quán cà phê Đỗ G (phần đất anh T, chị C) dài 50 m tính từ lộ giới quy hoạch đường BL).

+ Tây giáp đất ông Nguyễn Đình N đang sử dụng dài 50 m tính từ lộ giới quy hoạch đường BL).

+ Nam giáp đường BL dài 9,40 m

+ Bắc giáp phần đất còn lại của anh T, chị C1 thuộc thửa 60 dài 9,40 m.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh thu hồi, điều chỉnh 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.283,1 m² thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 42 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ là H02310/NS do UBND thị xã TN (nay là thành phố TN) cấp ngày 18-10-2006 cho Anh Đỗ Quang T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C1 diện tích 470 m² (trong đó 150 m² đất thổ cư, 320 m² đất trồng cây lâu năm) theo quyết định của bản án.

- Buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho Anh Đỗ Quang T, chị Lê Thị Kim C1 số tiền: 354.030.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị C được quyền tiếp tục sử dụng tài sản và cây trồng trên đất.

- Hủy 01 phần Hợp đồng thế chấp số 0054/01718/01A.HĐTCQSĐĐ ngày 29-01-2018 đối với diện tích 470 m² đã chuyển nhượng cho bà C.

Ngày 30/10/2020 Anh Đỗ Quang T có đơn kháng cáo trình bày: vợ chồng anh có vay tiền của bà C từ năm 2006 và các năm tiếp theo; do không trả được nên lãi cộng vốn đến năm 2009 số tiền nợ lên đến 900 triệu đồng; vợ chồng anh trả được một phần, còn lại bà C ép vợ chồng anh ký giấy bán đất để làm tin nên tháng 8/2010 vợ chồng anh ký giấy bán đất cho bà C; đến năm 2011 do không trả tiếp được tiền lãi nên phải giao nhà cho bà C thuê để trừ tiền lãi hàng tháng. Nay vợ chồng anh xác định không bán nhà đất cho bà C mà bị bà C ép ký giấy bán đất, số tiền 750 triệu đồng là tiền vay; anh không đồng ý giao đất, nay anh yêu cầu bà C giao trả lại nhà đất cho vợ chồng anh và đồng ý trả lại bà C 750 triệu đồng cùng tiền lãi theo quy định của pháp luật. Còn đất thì anh thế chấp cho Ngân hàng liên tục kể từ năm 2006 đến nay.

Ngày 27/10/2020 Ngân hàng BV kháng cáo không đồng ý như bản án sơ thẩm tuyên, đề nghị cấp phúc thẩm không hủy hợp đồng thế chấp QSĐĐ giữa anh T với Ngân hàng vì việc thế chấp đúng quy định của pháp luật; đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ngày 12/11/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm buộc bà C thanh toán cho vợ chồng anh T 352.500.000 đồng là vi phạm Điều 129 BLDS, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thay đổi nội dung kháng nghị từ việc không buộc bà C phải trả số tiền 352.500.000 đồng sang chấp nhận kháng cáo của anh T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của anh T, không chấp nhận kháng nghị của Ngân hàng; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T với bà C vô hiệu và xác định lỗi của các bên, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm đưa Bà Võ Thị H1 là mẹ của anh T và bà Đỗ Thị H là chị của anh T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, bà H1 và bà H là người ký vào “Giấy bán đất” do anh T, chị C1 ghi nhưng là ký với hình thức là người làm chứng; vì đất do anh T đứng tên và được gia đình anh T phân chia cho anh. Cho nên bà H1 và bà H chỉ là người làm chứng. Bà H1 hiện bệnh nặng không đi lại được và không còn minh mẫn; còn bà H đã có lời khai và yêu cầu được vắng mặt khi xét xử phúc thẩm. Anh T, chị C1 vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tại Tòa.

[2] Về hình thức của “Giấy bán đất” lập ngày 27/8/2010 là bằng văn bản nhưng không được công chứng hay chứng thực của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền; việc vợ chồng anh T viết giấy tay bán đất cho bà C là vi phạm khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, nội dung này có thể khắc phục được nếu các bên không vi phạm các nội dung khác.

[3] Về nội dung thỏa thuận: Ngày 27 tháng 8 năm 2010, anh T, chị C1 có viết “Giấy bán đất” cho bà C; nội dung của “Giấy bán đất” thể hiện vợ chồng anh T bán cho bà C diện tích đất 470 m² (ngang 9,4 m; dài 50 m; đất thổ cư 150 m², còn lại là đất vườn) với số tiền 800.000.000 đồng; đã giao nhận 750.000.000 đồng; còn 50.000.000 đồng khi làm thủ tục xong sẽ giao hết. Văn bản này ngoài vợ chồng anh T ký còn có chị ruột của anh T là bà Đỗ Thị H và mẹ anh T là Bà Võ Thị H1 cùng ký xác nhận.

Mặc dù anh T đã được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2006, nhưng tại thời điểm lập “Giấy bán đất” cho bà C thì đất đang tranh chấp trong nội bộ gia đình anh T và đang được Tòa án thụ lý, giải quyết về tranh chấp thừa kế; điều này thể hiện trong chính nội dung của văn bản bán đất và các tài liệu đương sự cung cấp.

Hơn nữa, tại thời điểm lập văn bản bán đất (ngày 27/8/2010) thì đất của anh T đang thế chấp tại Ngân hàng (từ ngày 11/11/2009 đến ngày 14/6/2012 mới xóa thế chấp) và sau đó anh T thế chấp liên tục tại Ngân hàng để vay tiền đến nay chưa trả được nợ. Nên các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất khi đất đang có tranh chấp và đang được thế chấp tại Ngân hàng là trái pháp luật, vi phạm quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà C đã trả được trên 2/3 tiền và áp dụng khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà C và anh T, chị C1 là không chính xác; vì giao dịch được xác lập vào tháng 8/2010 nên phải áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hơn nữa, giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà C và vợ chồng anh T có nhiều nội dung và hình thức trái pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Anh T cho rằng vợ chồng anh không chuyển nhượng đất; số tiền 750 triệu đồng là tiền nợ vay của bà C từ nhiều năm cộng vốn và lãi tạo thành nên bà C ép gia đình anh ký bán. Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù bản thân bà C có lời khai với Tòa án vào ngày 06/12/2010 xác định và cam kết là trước bà có tính mua đất của anh T, đã đặt cọc 50 triệu đồng nhưng thấy đất tranh chấp nên đã lấy lại cọc và không mua nữa, ngoài ra không còn tài liệu nào thể hiện có tồn tại việc 2 bên vay tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm bà C trình bày sơ dĩ bà khai như vậy là do không muốn liên quan đến vụ án tranh chấp thừa kế trong gia đình anh T. Còn anh T và chị C1 không chứng minh được số tiền 750 triệu đồng là nợ vay, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T về số tiền 750 triệu đồng anh nhận là nợ vay; có cơ sở xác định là tiền bà C trả để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh T.

[6] Xét kháng cáo của Ngân hàng (BVB) Hội đồng xét xử nhận thấy: BVB cho anh T, chị C1 vay tiền từ nhiều năm trước; ngày 29/01/2018 tiếp tục cho vay và nhận thế chấp toàn bộ diện tích 3.283,1 m² đất của anh T để đảm bảo cho khoản vay 2,8 tỷ đồng. Việc thế chấp được công chứng đúng quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm cho rằng BVB biết đất của anh T đứng tên đang tranh chấp nhưng vẫn nhận thế chấp nên hủy 1 phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích 470 m² là thiếu căn cứ; bởi lẽ các lần xét xử tranh chấp về di sản thừa kế giữa anh chị em của anh T với các cô của anh T thì đất của anh T đứng tên được Tòa án giao cho các anh chị em của anh T và không tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho anh T; mẹ và các anh chị em của anh T không phản đối việc anh T thế chấp nên việc thế chấp là đúng pháp luật. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của BVB đối với việc không tuyên hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa vợ chồng anh T và BVB vô hiệu.

[7] Xác định lỗi và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu nên các bên trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi của từng bên.

Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất vào ngày 27/8/2010 thì bà C, vợ chồng anh T đều biết đất đang tranh chấp và đang thế chấp tại Ngân hàng nên 02 bên chỉ làm giấy viết tay. Bản thân bà C biết rõ đất tranh chấp và không có bản chính giấy CNQSDĐ nhưng vẫn yêu cầu vợ chồng anh T viết giấy chuyển nhượng nên bà C có lỗi nhiều hơn anh T, chị C1. Hơn nữa, bà C đã sử dụng căn nhà này 10 năm nay vào việc kinh doanh, đã thu lợi trong việc sử dụng tài sản này từ đó đến nay. Do đó, bà C phải chịu trách nhiệm 55%, vợ chồng anh T chịu trách nhiệm 45% thiệt hại.

Năm 2010 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 9,4 mét ngang, dài 50 mét với giá 800.000.000 đồng. Vợ chồng anh T đã nhận 750.00.000 đồng, tương đương 8,81 mét ngang. Theo biên bản định giá ngày 18/8/2020 thì đất có giá thực tế là 600.000.000 đồng/mét ngang, dài 50 m. Phần 8,81 mét ngang có giá thực tế là 5.286.000.000 đồng; so với giá tại thời điểm chuyển nhượng chênh lệch (5.286.000.000 đồng - 750.00.000 đồng) 4.536.000.000 đồng; bà C chịu thiệt hại là 2.494.800.000 đồng, phần còn lại vợ chồng anh T chịu. Như vậy, anh T, chị C1 phải hoàn trả cho bà C số tiền đã nhận vào thời điểm năm 2010 và số tiền 2.041.200.000 đồng giá trị chênh lệch của giá trị đất hiện tại so với giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng.

[8] Về tài sản trên đất: Theo biên bản thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 18/8/2020 trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 87,42 m² trị giá 84.709.000 đồng là nhà của anh T, chị C1 xây; phía trước có khung sắt tiền chế diện tích 43,95 m²; trị giá 12.701.000 đồng. Ngoài ra còn 01 cây mai Nhật; 02 cây bơ 08 năm tuổi; 02 cây nguyệt quế; 01 bụi chuối; 01 bụi tre và 01 cây dừa.

Về nhà thì bà C khai có sửa chữa để ở tạm, còn anh T khai bà C1 không sửa chữa gì. Xét thấy, vào thời điểm định giá ngày 08/9/2010 giá trị căn nhà của anh T còn 80%; nhưng đến nay chỉ còn 30%, chứng tỏ bà C không có sửa chữa gì đáng kể để làm tăng giá trị căn nhà; nếu có sửa chữa chỉ là sửa chữa nhỏ phục vụ việc kinh doanh tiệm thuốc Tây của con gái bà nên khi giao trả nhà cho vợ chồng anh T thì vợ chồng anh T không phải bồi thường giá trị căn nhà, cũng như giá trị phần sửa chữa cho bà C.

Đối với khung sắt tiền chế phía trước nhà, theo biên bản định giá ngày 08/9/2010 không thể hiện nhà anh T có khung sắt tiền chế, phần này do bà C làm thêm nên anh T, chị C1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà C giá trị khung sắt tiền chế có lợi tôn; anh T, chị C1 được sở hữu tài sản này.

Đối với các cây do bà C trồng, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của vợ chồng anh T đồng ý hoàn trả giá trị cây do bà C trồng là 15.901.000 đồng nên ghi nhận; vợ chồng anh T được sở hữu toàn bộ cây và tài sản trên đất.

[9] Đối với việc anh T, chị C1 vay tiền tại BVB và có thể chấp quyền sử dụng đất nhưng BVB không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không đặt ra giải quyết.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh T, một phần kháng cáo của BVB, chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Tây Ninh đã được thay đổi tại phiên tòa phúc thẩm; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[10] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Tổng chi phí là 11.200.000 đồng; bà C và vợ chồng anh T mỗi bên chịu 1/2. Do bà C đã tạm ứng xong số tiền nêu trên nên vợ chồng anh T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà C số tiền 5.600.000 đồng.

[11] Về án phí DSST: Theo quy định, nguyên đơn phải chịu án phí theo mức không có giá ngạch do hợp đồng bị tuyên vô hiệu; bị đơn phải chịu án phí có giá

ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Do nguyên đơn là người trên 60 tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên nguyên đơn được miễn nộp án phí.

[12] Án phí DSPT: Do kháng cáo của các đương sự được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 124; 127; 128; 137; 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004 ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của Anh Đỗ Quang T, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng (BVB); chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh được thay đổi tại phiên tòa phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Anh Đỗ Quang T, chị Lê Thị Kim C1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Đỗ Quang T, chị Lê Thị Kim C1 với bà Nguyễn Thị C ngày 27/8/2010 đối với phần đất có diện tích 470 m² thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 42; tọa lạc tại khu phố NT, phường NS, thành phố TN vô hiệu.

1.2. Bà C và các con bà C (đang ở trong nhà anh T) có trách nhiệm di dời các tài sản cá nhân để giao trả nhà, đất, tài sản trên đất cho anh T, chị C1; thời hạn lưu cư là 02 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm; cụ thể như sau:

Phần đất có tứ cận:

+ Đông giáp quán cà phê Đỗ G (phần đất còn lại của anh T, chị C1) dài 50 m, tính từ lộ giới quy hoạch đường BL.

+ Tây giáp đất ông Nguyễn Đình N đang sử dụng dài 50 m, tính từ lộ giới quy hoạch đường BL.

+ Nam giáp đường BL dài 9,40 m

+ Bắc giáp phần đất còn lại của anh T, chị C1 thuộc thửa 60 dài 9,40 m

Trên đất có các tài sản sau:

+ 01 căn nhà tường cấp 4 diện tích 87,42 m², chiều ngang dài hết đất, kết cấu: móng gạch, cột gạch, nền gạch men, cửa sắt kính, mái tole, trần tole lạnh, tường xây gạch tô quét vôi.

+ 01 khung sắt tiền chế diện tích 43,95 m².

+ 01 cây mai Nhật đường kính 10 cm, 02 cây bơ 8 năm tuổi, 02 cây nguyệt quế đường kính từ 5 cm – 10 cm, 02 bụi chuối hơn 5 cây, 01 bụi tre 15 cây, 01 cây dừa.

1.3. Anh T, chị C1 có trách nhiệm trả cho bà C số tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại là: 2.791.200.000 đồng và 15.901.000 đồng tiền giá trị cây trồng trên đất và giá trị căn nhà tiền chế; tổng cộng: 2.807.101.000 (hai tỷ tám trăm lẻ bảy triệu một trăm lẻ một ngàn) đồng.

2. Về lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Vợ chồng Anh Đỗ Quang T, chị Lê Thị Kim C1 và bà C phải chịu 11.200.000 (mười một triệu hai trăm nghìn) đồng; ghi nhận bà C đã nộp và chi xong.

Anh T, chị C1 phải hoàn trả cho bà C 5.600.000 (năm triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà C được miễn án phí. Anh Đỗ Quang T, chị Lê Thị Kim C1 phải chịu 44.807.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí kháng cáo cho: anh T 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000783, ngày 30/10/2020; Ngân hàng TMCP BV 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000761, ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

5. 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 án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố TN;
- CCTHADS thành phố TN;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đỗ Văn Thịnh