TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 99 /2025/DS-PT
Ngày: 17 - 02 - 2025
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Phận

*Các Thẩm phán:*Bà Lê Thị Thu Hương

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 538/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Thị M, sinh năm 1953

Địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đào Thị Thúy H1, sinh năm 1985

3.2. Ông Trần Minh P1, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông P1: Ông Lê Minh T, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Trần Kim N, sinh năm 1993 (vắng mặt)

3.4. Ông Trần Phi T1, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Cao Thị M trình bày:

Phần đất thuộc thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vào ngày 28/8/2019. Nguồn gốc đất là do bà được nhận thừa kế của chồng là ông Trần Văn L. Đất hiện nay bà cùng với con trai là ông Trần Minh P1 và con dâu là bà Đào Thị Thúy H1 đang quản lý, sử dụng.

Ngày 20/9/2023, bà ủy quyền cho bà Đào Thị Thúy H1 đứng ra vay tiền của bà Trần Kim N số tiền là 300.000.000 đồng; lãi suất 2%/tháng; thời hạn vay chưa thống nhất do chưa nhận được tiền. Bà N đã giao một phần tiền vay là 50.000.000 đồng cho bà qua 05 lần chuyển khoản vào tài khoản của ông Trần Minh P1 từ ông Trần Phi T1, là chồng của bà N. Việc vay tiền này không có giấy tờ gì chứng minh.

Ngày 22/9/2023, bà N dẫn bà cùng với bà H1 đến Văn phòng công chứng Lê Hùng D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Phan Thị H; giá chuyển nhượng phần đất này là 500.000.000 đồng nhưng bà chỉ nhận được số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại bà chưa nhận được. Bà N với ông T1 nói sẽ chuyển khoản 250.000.000 đồng còn lại cho bà nhưng đến nay không chuyển. Việc chuyển nhượng đất cho bà H không phải là chuyển nhượng đất thực sự mà là hợp đồng giả cách để vay tiền. Bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này và cũng không vào canh tác, quản lý, sử dụng đất đang tranh chấp.

Trên đất hiện đang tranh chấp có 01 căn nhà tường cấp 4 của bà M có chiều ngang khoảng 10m, chiều dài 25m. Giá trị căn nhà khoảng 01 tỷ đồng. Ngoài ra, còn có mộ của ông bà và chồng bà M.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2016, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 22/9/2023 giữa bà Cao Thị M với bà Phan Thị H đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m^2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đối với ý kiến trước đây bà đồng ý trả lại cho bà Trần Kim N số tiền đã vay là 50.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, do Tòa án không làm việc được với bà N, ông T1; bà N, ông T1 cũng không cung cấp ý kiến cho Tòa án theo yêu cầu của Tòa án nên số tiền bà vay của bà N, ông T1 là 50.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật bà không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này, sẽ giải quyết sau với bà N, ông T1 khi bà N, ông T1 có yêu cầu.

Bị đơn bà Phan Thị H trình bày:

Phần đất thuộc thửa đấtsố 241, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà Cao Thị M đứng tên quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M ngày 28/8/2019.

Khoảng tháng 9 năm 2023, thông qua người môi giới đất giới thiệu cho bà mua phần đất nêu trên của bà M, do giá đất rẻ nên bà đến phần đất này xem đất để mua. Sau đó, bà gặp bà M tại Văn phòng C, bà M xác định bà M ủy quyền cho bà H1 là con dâu của bà M ký tên sang nhượng thửa đất số 241 cho bà. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền sang nhượng đất cho bà H1

nhưng không có giấy tờ gì thể hiện việc giao nhận tiền vì bà nghĩ trong hợp đồng chuyển nhượng đã ghi số tiền chuyển nhượng nhưng có ông Đỗ Kế T2, là người giới thiệu bà mua đất và bà Nguyễn Thị Ngọc D1 chứng kiến bà đã giao tiền cho bà H1.

Nửa tháng sau, bà tiến hành làm thủ tục sang tên phần đất trên thì được thông báo phần đất này đã bị ngăn chặn không thực hiện thủ tục sang tên được. Từ khi bà mua đất đến nay, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa vào quản lý, canh tác, sử dụng đất này. Hiện nay, đất vẫn còn do bà M và các con bà M quản lý, sử dụng. Bà không biết bà N với ông T1 là ai. Người thông báo cho bà H đến Văn phòng C ký tên sang nhượng đất là bà H1. Bà N, ông T1 không tiếp xúc, làm việc gì với bà. Bà cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên giữa bà M (do bà H1 đại diện) với bà H chỉ là hình thức cầm (thế chấp) để đảm bảo khoản vay 500.000.000 đồng bà M vay của bà chứ không phải chuyển nhượng đất.

Bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2016, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 22/9/2023 giữa bà Cao Thị M với bà H đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m^2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. Nhưng bà M hoàn trả lại 50.000.000 đồng đã nhận từ bà N thì bà không đồng ý.

Ngày 02/8/2024, bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 22/9/2023 giữa bà H với bà M với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m², loại đất: ONT + CLN, toạ lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà yêu cầu bà M phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà H gồm: tiền gốc là 500.000.000 đồng; tiền lãi yêu cầu tính lãi với mức lãi suất là 0,83%/tháng, từ ngày 22/9/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 11 tháng 23 ngày, thành tiền là 48.831.659 đồng. Tổng số tiền bà yêu cầu bà M hoàn trả là 548.831.000 đồng (làm tròn). Giữa bà H với bà M, bà H1 không có lập hợp đồng vay.

Việc vay tiền giữa bà M và bà N không liên quan đến bà và bà không có liên quan đến bà N nên giữa bà M và bà N tự giải quyết. Bà không biết bà N và ông T1 là ai và cũng không có giao bất cứ số tiền nào cho bà N, ông T1. Bà giao tiền cho bà H1 có sự chứng kiến của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đạo Thị Thúy H2 và ông Trần Minh P1 thống nhất trình bày:

Ông, bà đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà M. Các bên đến Văn phòng C để ký tên sang nhượng phần đất đang tranh chấp là do bà N dẫn đi. Còn việc vay mượn giữa bà H2 với ông T1, bà N chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ gì nhưng có ghi âm. Bà H2 nhiều lần liên hệ với bà N nhưng không được vì đã bị chặn cuộc gọi. Nhà của bà N thì bà H2 không biết.

Bà M và bà H2 vay tiền là vay của bà N chứ không phải vay tiền của bà H. Bà H chỉ là người mua phần đất này theo hợp đồng. Bà M, bà H2 không biết giữa bà H với bà N, ông T1 có quan hệ gì với nhau hay không.

Bà H2 không có nhận bất cứ số tiền nào của bà H cũng không có biên bản giao nhận nào về việc giao nhận tiền giữa bà M, bà H2 với bà H. Bà M, bà H2 chỉ nhận 50.000.000 đồng vay từ bà N. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông T1 có hứa sẽ chuyển số tiền còn lại là 250.000.000 đồng cho bà M nhưng ông T1, bà N không chuyển tiền cho bà M như đã hứa. Khoảng 07 ngày sau kể từ ngày ký hợp đồng, bà N, ông T1 không chuyển tiền cho bà M, nên gia đình mới làm đơn gửi cho Công an huyện M, Công an tỉnh B, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Ban nội chính tỉnh B yêu cầu xử lý hình sự ông T1, bà N về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Các cơ quan này hướng dẫn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã căn cứ:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 425 Bộ luật dân sự; Điều 167, 170, 188 Luật đất đai; Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị M về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa bà Cao Thị M, do bà Đào Thị Thúy H1 đại diện ký với bà Phan Thị H đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m^2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. - Chấp nhận nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa

bà Cao Thị M, do bà Đào Thị Thúy H1 đại diện ký với bà Phan Thị H đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m^2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa bà Cao Thị M, do bà Đào Thị Thúy H1 đại diện, với bà Phan Thị H đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m^2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H về việc yêu cầu bà Cao Thị M trả tổng số tiền là 548.831.000 đồng (năm trăm bốn mươi tám triệu tám trăm ba mươi mốt nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); tiền lãi là 48.831.000 đồng (bốn mươi tám triệu tám trăm ba mươi mốt nghìn đồng).

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

Ngày 03/10/2024 Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H. Nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

bà Phan Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Phan Thị H được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim N, ông Trần Phi T1 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng không có mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ và khoản 3 Điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N, ông T1 là phù hợp.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Phan Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Các đương sự khác không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà Cao Thị M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất là do bà M được nhận thừa kế của chồng là ông Trần Văn L. Hiện nay, bà Cao Thị M, ông Trần Minh P1 và bà Đào Thị Thúy H1 đang quản lý, sử dụng thửa đất trên.

[4] Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2016, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 22/9/2023 giữa bà Cao Thị M với bà Phan Thị H đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m^2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này với nguyên đơn

nếu nguyên đơn trả số tiền đã vay cho bị đơn. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay:

Các bên thừa nhận có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 241. Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng này là để đảm bảo cho khoản vay 50.000.000 đồng giữa nguyên đơn với bà N. Bị đơn cho rằng do có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất nên thông qua người giới thiệu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, giữa nguyên đơn với bị đơn không có quan hệ vay mượn. Sau đó, bị đơn thay đổi lời trình bày cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 241 là để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng với nguyên đơn và đề nghị nguyên đơn có nghĩa vụ trả số tiền vay này kèm lãi suất theo quy định pháp luật.

[5.2] Nguyên đơn cho rằng đã vay bà N số tiền 50.000.000 đồng và việc chuyển nhượng thửa đất số 241 là để đảm bảo cho khoản vay này. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh đã nhận số tiền 50.000.000 đồng từ bà N cũng không cung cấp được hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bà N. Bị đơn cho rằng đã cho nguyên đơn vay số tiền là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn cũng không cung cấp được hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn.

Tại Biên bản hoà giải ngày 29/12/2023 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, bà H đã thừa nhận không có giao kết hợp đồng vay với nguyên đơn. Đồng thời, nguyên đơn không thừa nhận việc vay tiền với bị đơn và bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền với nguyên đơn cũng như không cung cấp được hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Tại điểm 3 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 thể hiện: *"Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật"* nên bị đơn cho rằng số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thay cho biên nhận chứng minh bà H đã giao tiền cho nguyên đơn là không có cơ sở.

Bị đơn cung cấp 02 "Giấy xác nhận" của ông Đỗ Kế T2 với bà Nguyễn Thị Ngọc D1 xác nhận có chứng kiến bà H giao tiền cho bà H1. Tại biên bản hoà giải ngày 19/8/2024, nguyên đơn xác định không biết ông T2, bà D1, đồng thời cũng không phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nên không có cơ sở

xem xét. Từ các căn cứ vừa nêu, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 548.831.000 đồng.

Từ những nhận định trên, Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả số tiền nợ gốc 500 triệu đồng và tiền lãi phát sinh là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phan Thị H phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 170, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị M về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa bà Cao Thị M, do bà Đào Thị Thúy H1 đại diện ký với bà Phan Thị H đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m^2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa bà Cao Thị M, do bà Đào Thị Thúy H1 đại diện ký với bà Phan Thị H đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m^2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa bà Cao Thị M, do bà Đào Thị Thúy H1 đại diện, với bà Phan Thị H đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.082,3m2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H về việc yêu cầu bà Cao Thị M trả tổng số tiền là 548.831.000 đồng (năm trăm bốn mươi tám triệu tám trăm ba mươi mốt nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); tiền lãi là 48.831.000 đồng (bốn mươi tám triệu tám trăm ba mươi mốt nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Phan Thị H phải chịu chi phí tố tụng là 7.296.000 đồng (bảy triệu hai trăm chín mươi sáu nghì đồng). Do bà Cao Thị M đã nộp xong nên bà Phan Thị H phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền cho bà Cao Thị M.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị H phải chịu án phí với số tiền là 26.253.000 đồng (hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi ba nghìn đồng) nhưng được trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.800.000 đồng (mười ba triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002923 và 0002924 ngày 06/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Bà H phải nộp số tiền án phí là 12.453.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị H phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004466 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Phận