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

Bản án số: 176/2024/DS-PT
Ngày: 11 - 4 - 2024
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 ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán:Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

Ông Phạm Minh Tùng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Ông Đỗ Trung Đến – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 11 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 430/2023/TLPT-DS ngày 30/11/2023 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 179/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số B, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là: Anh Cao Minh T, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số B, Khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Phạm Thị Ngọc Đ, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Tổ C, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là: Anh Trần Đình H1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số B, N, Phường B, thành phố C, Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2023).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Dương Thái H2, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ C, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2 là: Anh Trần Đình H1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số B, N, Phường B, thành phố C, Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2023).

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Thị Ngọc Đ là bị đơn và ông Dương Thái H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 02/12/2022 bà có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2 gồm 02 thửa đất: thửa 496, diện tích 851,9m^2 và thửa 497, diện tích 4.234,6m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 26, tại Xã T, thành phố S, tổng cộng diện tích: 5.086,5m^2 với giá 1.500.000đ/m^2 (Số tiền chuyển nhượng sẽ tính theo diện tích được đo đạc thực tế). Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022, bà Đ và ông H2 có giao số tiền đặt cọc cho bà nhận là 1.000.000.000đ, thỏa thuận khi công chứng hợp đồng sẽ trả tiếp 5.000.000.000đ. Số tiền còn lại khi bà Đ và ông H2 được đứng tên quyền sử dụng đất sẽ trả cho bà theo diện tích đo đạc thực tế.

Đến ngày 04/01/2023 bà với bà Đ và ông H2 ký đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên tại văn phòng C. Sau khi ký hợp đồng bà Đ và ông H2 trả tiếp cho bà số tiền 5.000.000.000đ và có viết biên nhận tiền ngày 04/01/2023, tổng cộng 02 lần là 6.000.000.000đ. Bà đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà Đ và ông H2 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Bà đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chịu toàn bộ chi phí, lệ phí.

Sau đó, đo đạc thực tế hai thửa đất chuyển nhượng: Thửa 496, diện tích 836,3m^2, thửa 497, diện tích 4.117,4m^2, tổng cộng 4.953,7m^2.

Đến ngày 31/3/2023 bà Phạm Thị Ngọc Đ được đứng tên quyền sử dụng đất gồm 02 thửa: thửa 496, diện tích đo đạc thực tế 836,3m^2, thửa 497, diện tích đo đạc thực tế 4.117,4m^2, cùng loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 26 tại xã T, thành phố S.

Bà có thông báo cho bà Đ ông H2 biết phần đất chuyển nhượng bà Đ đã được đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu bà Đ thanh toán số tiền còn lại cụ thể:

Diện tích tổng cộng: 4.953,7m^2 x 1.500.000đ/m^2 = 7.430.550.000đ.

Bà Đ, ông H2 đã trả 6.000.000.000đ, còn lại 1.430.550.000đ nhưng bà Đ, ông H2 chưa thanh toán cho đến nay.

+ Thửa 496, diện tích 836,3m^2, trong phạm vi từ mốc M1-M2-M3-M4-M1.

+ Thửa 497, diện tích 4.117,4m^2 thể hiện từ mốc M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M5, theo sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Hiện nay hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên do bà Phạm Thị Ngọc Đ đứng tên bà đang giữ vì bà Đ chưa trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho bà.

Nay bà H yêu cầu bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái Hoàng liên đ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.430.550.000đ và tiền lãi kể từ ngày 04/4/2023 tạm tính đến ngày 04/7/2023 là 03 tháng x 0,83%/tháng thành tiền là 35.620.695đ. Tổng cộng là 1.466.170.695đ và yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 05/7/2023 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Ngọc Đ:

+ Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 giữa bà Phạm Thị Ngọc Đ và bà Huỳnh Thị Thu H.

+ Yêu cầu thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Phạm Thị Ngọc Đ đứng tên thửa đất 496, thửa 497, cùng tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

+ Yêu cầu bà Huỳnh Thị Thu H trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc Đ số tiền đã nhận 6.000.000.000đ và tính lãi 0,83%/tháng đối với số tiền 6.000.000.000đ, tạm

tính từ ngày 04/01/2023 đến ngày 25/7/2023 là 06 tháng 21 ngày, thành tiền tạm tính là 332.860.000đ và tiếp tục tính lãi từ ngày 26/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bà không đồng ý, bởi vì khi chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà Đ thì bà không có cam kết về việc các thửa đất không có quy hoạch như bà Đ trình bày. Đối với nội dung theo cam kết của Hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022 chỉ thể hiện quyền sử dụng đất "không tranh chấp, không kê biên, không thuộc diện quy hoạch giải tỏa thu hồi" và cho đến thời điểm hiện nay không có quyết định nào của cơ quan cấp có thẩm quyền thu hồi, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hay quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng phải thu hồi hai thửa đất trên của bà Đảm nhận chuyển nhượng nên bà không có vi phạm cam kết trong hợp đồng đặc cọc ngày 02/12/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 04/01/2023.

Đối với bà Đ cho rằng các thửa đất trên bị quy hoạch theo công văn 806 ngày 04/5/2023 của Phòng quản lý đô thị Thành phố S để yêu cầu hủy hợp đồng là không đúng. Vì việc quy hoạch trên là quy hoạch chung xây dựng thành phố S đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 để quản lý xây dựng đô thị đảm bảo phù hợp với điều kiện phát triển chung của địa phương và cũng có thể điều chỉnh thay đổi tùy theo tình hình thực tế. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Đ vẫn được đăng ký hợp pháp và được cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

- Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc Đ trình bày:

Vào ngày 02/12/2022 vợ chồng bà có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H hai thửa đất: Thửa 496, diện tích 851,9m^2 và thửa 497, diện tích 4.234,6m^2, cùng loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 26, tại xã T, thành phố S, tổng cộng diện tích: 5.086,5m^2 với giá là 1.500.000đ/m^2 (Số tiền chuyển nhượng sẽ tính theo diện tích được đo đạc thực tế).

Khi chuyển nhượng bà H có cam kết hai thửa đất trên "không tranh chấp, không kê biên, không thuộc diện quy hoạch giải tỏa thu hồi", hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022 và trong hợp đồng đặt cọc cũng ghi rõ cam kết của bà H.

Khi ký hợp đồng đặt cọc bà và ông H2 (Chồng bà) có giao số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ cho bà H nhận và thỏa thuận khi công chứng hợp đồng trả tiếp 5.000.000.000đ. Số tiền còn lại khi bà được đứng tên quyền sử dụng đất sẽ trả cho bà H theo diện tích đo đạc thực tế với giá 1.500.000đ/m^2.

Đến ngày 04/01/2023 bà H và bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên tại Văn phòng C, bà có trả tiếp cho bà H số tiền 5.000.000.000đ và bà H có viết biên nhận cho bà, tổng cộng 02 lần là 6.000.000.000đ.

Sau đó, đo đạc diện tích thực tế thửa 496 là 836,3m^2 và thửa 497 là 4.117,4m^2, tổng cộng là 4.953,7m^2. Sau đó bà H và bà thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Toàn bộ chi phí lệ phí bà H chịu.

Trong thời gian thực hiện thủ tục, bà H có giao hai thửa đất trên cho bà sử dụng. Bà có thuê mướn máy Kobelco san lấp, đắp bờ bao thửa đất 497 với số tiền 198.000.000đ và cũng trong thời gian này, bà có liên hệ các cơ quan có thẩm quyền (Theo công văn số 806 ngày 04/5/2023 của Phòng quản lý Đô Thị thành phố S) thì được biết hai thửa đất trên nằm trong quy hoạch của nhà nước, bà có thông báo cho bà H biết nhưng bà H xác định hai thửa đất trên không có quy hoạch.

Đến tháng 4/2023 bà biết được là bà đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 02 thửa: Thửa 496, diện tích 836,3m^2 và thửa 497, diện tích 4.117,4m^2 cùng loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc tờ bản đồ số 26, tại xã T, thành phố S nhưng đất nằm trong quy hoạch của Nhà nước nên bà chưa nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa trả số tiền còn lại cho bà H vì đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch Nhà nước và không chuyển đổi được mục đích sử dụng.

Bà thống nhất số tiền chuyển nhượng còn lại chưa trả cho bà H cụ thể là:

Tổng diện tích: 4.953,7m^2 x 1.500.000đ/m^2 = 7.430.550.000đ.

Bà Đ, ông H2 đã trả 6.000.000.000đ, còn lại 1.430.550.000đ.

+ Thửa 496, diện tích 836,3m^2, trong phạm vi từ mốc M-M2-M3-M4-M1.

+ Thửa 497, diện tích 4.117,4m^2, trong phạm vi từ mốc M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M5 theo sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Nay bà không đồng ý trả cho bà H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.430.550.000đ và tiền lãi kể từ ngày 04/4/2023 tạm tính đến ngày 04/7/2023 là 03 tháng x 0,83%/tháng thành tiền 35.620.695đ. Tổng cộng 1.466.170.695đ và tính lãi kể từ ngày 05/7/2023 cho đến khi xét xử sơ thẩm vì thửa đất 496 và thửa 497 thuộc diện quy hoạch của Nhà nước.

Bà có yêu cầu phản tố như sau:

+ Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 giữa bà và bà Huỳnh Thị Thu H.

+ Yêu cầu thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên thửa đất 496 và thửa đất 497, cùng tờ bản đồ 26, tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

+ Yêu cầu bà Huỳnh Thị Thu H trả lại cho bà số tiền đã nhận 6.000.000.000đ và tính lãi 0,83%/tháng đối với số tiền 6.000.000.000đ, tạm tính từ ngày 04/01/2023 đến ngày 25/7/2023 là 06 tháng 21 ngày, thành tiền là 332.860.000đ và tiếp tục tính lãi từ ngày 26/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với số tiền san lấp, chi phí thuê mướn 198.000.000đ, trường hợp trả lại đất cho bà H thì bà và ông H2 không yêu cầu bà H trả số tiền san lấp trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thái H2 trình bày:

Ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thu H về việc yêu cầu bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái Hoàng liên đ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.430.550.000đ và tính lãi từ ngày 04/4/2023 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái Hoàng liên đ trả cho bà Huỳnh Thị Thu H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.430.550.000đ và tiền lãi

tính từ ngày 04/4/2023 đến ngày 11/9/2023 là 05 tháng 07 ngày x 0,83%/tháng là 62.138.323đ. Tổng cộng 1.492.688.323đ.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2 yêu cầu: Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 giữa bà Phạm Thị Ngọc Đ và bà Huỳnh Thị Thu H; Thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp bà Phạm Thị Ngọc Đ ngày 31/3/2023 đối với thửa đất 496, thửa 497, cùng tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; Yêu cầu bà Huỳnh Thị Thu H trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc Đ số tiền đã nhận 6.000.000.000đ và tính lãi 0,83%/tháng đối với số tiền 6.000.000.000đ, tạm tính từ ngày 04/01/2023 đến ngày 25/7/2023 là 06 tháng 21 ngày, thành tiền tạm tính là 332.860.000đ và tiếp tục tính lãi từ ngày 26/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị Thu H có trách nhiệm giao trả cho bà Phạm Thị Ngọc Đ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất thửa 496, diện tích 836,3m2 và Thửa 497, diện tích 4.117,4 m^2, cùng loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại Xã T, thành phố S bà Phạm Thị Ngọc Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên tỉnh Đ cấp ngày 31/3/2023.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/9/2013 bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2 làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Ngọc Đ: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 giữa bà Phạm Thị Ngọc Đ và bà Huỳnh Thị Thu H, Thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 496 và 497, cùng tờ bản đồ số 26 do bà Phạm Thị Ngọc Đ đứng tên; Yêu cầu bà H trả cho bà Đ số tiền đã nhận 6.000.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 04/01/2023 đến khi thi hành án xong.

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

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thừa nhận phần đất chuyển nhượng là thửa 496, diện tích 836,3m^2 và thửa 497, diện tích 4.117,4m^2, tổng cộng là 4.953,7m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, cùng thuộc tờ bản đồ số 26, tại xã T, thành phố S, giá chuyển nhượng là 1.500.000đ/1m^2, bà Đ đã trả cho bà H 6.000.000.000đ, còn lại là 1.430.550.000đ chưa trả. Bà H đã giao hai thửa đất trên cho bà Đ sử dụng và bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên.

[2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 giữa bà Huỳnh Thị Thu H với bà Phạm Thị Ngọc Đ đối với hai thửa đất nêu trên, về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên Hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau theo cam kết. Bên bà H đã giao đất cho bà Đ sử dụng và bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà Đ và ông H2 đã trả cho bà H số tiền 6.000.000.000đ, còn lại 1.430.550.000đ chưa trả. Vì vậy, bà H yêu cầu bà Đ và ông Hoàng liên đ trả số tiền còn lại là 1.430.550.000đ và lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính từ ngày 04/4/2023 cho đến khi xét xử sơ thẩm (Ngày 11/9/2023) là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Đối với bà Đ và ông H2 cho rằng hai thửa đất nêu trên là đất nằm trong quy hoạch của Nhà nước nên không đồng ý trả theo yêu cầu của bà H nhưng ông, bà không có chứng cứ chứng minh.

Mặt khác, Tại thời điểm chuyển nhượng hai thửa đất trên thì cơ quan cấp có thẩm quyền không có quyết định thu hồi hai thửa đất trên và vẫn cho phép hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào Công văn số 117/UBND-NC ngày 21/8/2023 của UBND thành phố S xác định thì: "*Theo kế hoạch sử dụng đất năm 2023, thửa đất 496 và thửa đất 497 cùng tờ bản đồ số 26 là đất giáo dục. Việc có được chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn cứ theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013*". Cho thấy, hai thửa đất trên chỉ là kế hoạch dự kiến trong năm 2023 của UBND thành phố S nhưng cũng chưa có quyết định thu hồi hai thửa đất trên và việc chuyển nhượng đất vẫn được thực hiện theo Điều 188 Luật đất đai nên việc bà Đ cho rằng bà H chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà nằm trong quy hoạch của nhà nước để yêu cầu hủy hợp đồng với bà H là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Thu H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Ngọc Đ là có căn cứ.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm bà Đ và ông H2 cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai, Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 288, Điều 401, Điều 410, Điều 357, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thu H về việc yêu cầu bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái Hoàng liên đ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.430.550.000đ và tính lãi từ ngày 04/4/2023 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

4. Buộc bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái Hoàng liên đ trả cho bà Huỳnh Thị Thu H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.430.550.000đ và tiền lãi tính từ ngày 04/4/2023 đến ngày 11/9/2023 là 05 tháng 07 ngày x 0,83%/tháng là 62.138.323đ. Tổng cộng là 1.492.688.323đ (Một tỷ bốn trăm chín mươi hai triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn ba trăm hai mươi ba đồng).

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2 về việc yêu cầu: Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 giữa bà Phạm Thị Ngọc Đ và bà Huỳnh Thị Thu H; Thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp bà Phạm Thị Ngọc Đ ngày 31/3/2023 đối với thửa đất 496, thửa 497, cùng tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; Yêu cầu bà Huỳnh Thị Thu H trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc Đ số tiền đã nhận 6.000.000.000đ và tính lãi 0,83%/tháng đối với số tiền 6.000.000.000đ, tạm tính từ ngày 04/01/2023 đến ngày 25/7/2023 là 06 tháng 21 ngày, thành tiền tạm tính là 332.860.000đ và tiếp tục tính lãi từ ngày 26/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

6. Bà Huỳnh Thị Thu H có trách nhiệm giao trả cho bà Phạm Thị Ngọc Đ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất thửa 496, diện tích 836,3m^2 và Thửa 497, diện tích 4.117,4m^2, cùng loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại Xã T, thành phố S do bà Phạm Thị Ngọc Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên tỉnh Đ cấp ngày 31/3/2023.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2 phải liên đới chịu 8.470.580đ để trả lại cho bà Huỳnh Thị Thu H do bà h đã tạm ứng trước.

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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về án phí:

+ Bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 600.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0003183 và số 0003184 cùng ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

+ Bà Phạm Thị Ngọc Đ và ông Dương Thái H2 phải liên đới chịu 56.780.650đ án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 57.167.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0003096 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Bà Đ được nhận lại 386.350đ tiền tạm ứng án phí còn lại.

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, người phải thi hành án 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.

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

Nơi Nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- CCTHADS thành phố Sa Đéc;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Đồng Tháp;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

Sỹ Danh Đạt