

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 93/2024/DS-PT
Ngày: 09/4/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tùng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Sóc Trăng:** Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số **342/2023/TLPT-DS**, ngày 25 tháng 12 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu B, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Tuyết L**, sinh năm 1984. Địa chỉ: đường H, Khóm S, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

* **Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tuyết L:** Bà **Nguyễn Thị Cẩm H**, sinh năm 1988. Địa chỉ liên lạc: đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (theo văn bản ủy quyền ngày 29/5/2023). (Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2023 của nguyên đơn và lời trình bày của nguyên đơn:

Bà T và bà Nguyễn Thị Tuyết L do quen biết nên bà L có bán cho bà T một phần đất tại thửa số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

Do quen thân, bà L có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T liên hệ Sở Tài nguyên môi trường để xác minh biết được đất có thuộc diện quy hoạch giải tỏa, có được lên thổ cư, có bị tranh chấp không, đủ điều kiện nhận chuyển nhượng hay không thì được cung cấp đủ điều kiện giao kết hợp đồng, nếu không có tranh chấp nên bà T yêu cầu bà L làm giấy cam kết đất không có tranh chấp và được bà L đồng ý cam kết và ký tên nhận cọc nhưng thực tế bà T chỉ biết vị trí đất, không có lại thực địa xem đất.

Ngày 05/9/2022 (nhằm ngày 10/8/2022AL) bà Nguyễn Thị Tuyết L kêu bà T đưa trước 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và hẹn đến ngày 03/11/2022 (nhằm 10/10/2022AL) tiếp tục thanh toán đủ 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng).

Do bà T và bà L cùng làm từ thiện chung để ủng hộ xây cầu bà L đồng ý giảm cho bà T 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Còn lại giá trị chuyển nhượng phần đất nói trên là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 04/10/2022 bà T và bà Nguyễn Thị Tuyết L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với số tiền còn lại là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Dũng. Sau khi ký hợp đồng bà L giao cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để đi đăng ký biến động, bà T cũng giao đủ số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà L. Ngày 08/10/2022, khi bà T đến sử dụng đất thì ông Trần Xuân H ngăn cản và cho rằng đất đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Tuyết L nên không cho bà T sử dụng. Bà T liên hệ đến Ban nhân dân khóm 2, Phường 5 và Ủy ban Nhân dân Phường 5 xác nhận thông tin trước khi giao kết với bà T thì bà L có yêu cầu hòa giải tranh chấp đất với vợ chồng ông Trần Xuân H không thì được cung cấp thông tin là trước đó bà L có nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà L với vợ chồng ông Trần Xuân H. Đến ngày 09/11/2022 bà T được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG340315, sổ vào sổ CS01233.

Nay bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2022 giữa bà Lê Thị T và bà Nguyễn Thị Tuyết L đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 81,

tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết L trả cho bà T số tiền 350.000.000 đồng

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết L trả cho bà T số tiền chênh lệch số tiền 84.000.000 đồng (434.000.000 đồng - 350.000.000 đồng).

Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG340315, số vào sổ CS01233 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị T đối với phần đất tại thửa số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho bà Nguyễn Thị Tuyết L.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị T trình bày trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bà yêu cầu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại theo giá trị chênh lệch giá trị định giá với giá hợp đồng số tiền 84.000.000 đồng do bà L có lỗi trong giao kết hợp đồng.

Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn: 01 Căn cước công dân (bản sao); 01 Giấy tập tờ biên nhận (bản chính); 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản sao); 01 Biên bản hòa giải cơ sở (bản chính); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chứng thực bản sao); Đơn xin trích lục tài liệu tại Phường 5, ngày 20/7/2023; Biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 30/9/2022; Tờ tường trình của bà Nguyễn Thị Tuyết L; Hồ sơ sao chụp theo hồ sơ lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký-QSDD-TP Sóc Trăng.

Đối với bị đơn Nguyễn Thị Tuyết L do bà Nguyễn Thị Cẩm H đại diện hợp pháp trình bày: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì: Khi ký kết hợp đồng các bên tự nguyện, thỏa mãn điều kiện chủ thể, đất không bị tranh chấp, giá chuyển nhượng thỏa thuận bà T nhiệt tình liên hệ: Lúc đầu, bà L bán với giá 400.000.000 đồng, sau đó, bà L đồng ý với bà T thỏa thuận giá 380.000.000 đồng (ký đặt cọc 02 tháng sau ký hợp đồng, sau đó bà T yêu cầu giảm thêm 30.000.000 đồng, do bà L đã nhận cọc 100.000.000 đồng, nên đồng ý giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng (các phí phát sinh theo hợp đồng bà T hoàn toàn chịu tất cả), bà L không có nhu cầu nhận lại đất, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng hay hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại do Hợp đồng đã có hiệu lực sang tên bà Lê Thị T.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 122/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2023, đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40; Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 95, **Điều 271, Điều 273** Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2,4 Điều 26; điểm b Khoản 3 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 nguyên đơn Lê Thị T:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2022 giữa bà Lê Thị T và bà Nguyễn Thị Tuyết L đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tại Văn phòng Công chứng T vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L phải trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị T 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Lê Thị T có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Buộc nguyên đơn Lê Thị T phải trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG340315, số vào sổ CS01233 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị T đối với phần đất tại thửa số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

Bà Nguyễn Thị Tuyết L liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Lê Thị T đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L bồi thường cho bà Lê Thị T 42.000.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 02/10/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*” là phù hợp và Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

[3]. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận: Nguyên đơn và bị đơn có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2022, đối với phần đất thửa số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, được Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng công chứng, các bên cũng thống nhất giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng và đã giao đủ tiền chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T để đăng ký biến động, đến ngày 09/11/2022 bà T được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG340315, số vào sổ CS01233. Đây là những tình tiết, sự kiện có thật không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, các đương sự cũng thống nhất với kết quả định giá tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 81 nêu trên có giá trị 434.000.000 đồng (theo chứng thư thẩm định giá).

[4] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng quy định của pháp luật vì trong quá trình thương lượng mua đất thì nguyên đơn đã được đi xem đất, kiểm tra tất cả các tình trạng pháp lý của đất như: tranh chấp, quy hoạch, giải tỏa,... và nguyên đơn đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là không khách quan, không đúng theo quy định.

[5] Thấy rằng: Điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai đã quy định đất không tranh chấp.

[6] Mặt khác, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2022: tại mục 1.3 của Điều 6: “*Tại thời điểm giao kết hợp đồng này: a) Thửa đất không có tranh chấp; ...*”

[7] Theo Hồ sơ thể hiện trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/10/2022 với bà Lê Thị T, vào ngày 09/9/2022, bà Nguyễn Thị Tuyết L có nộp đơn đến Ban nhân dân khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng có nội dung: “Đất của tôi ở hai bên ranh đất ông H và bà T ở hai bên lấn chiếm...” được ông Trần Văn Nhanh tổ hòa giải xác nhận bà Nguyễn Thị Tuyết L có xảy ra tranh chấp ranh đất với ông Trần Xuân H. Lẽ ra, thông tin Thửa đất số 81 của bà L, trước khi chuyển nhượng cho bà T đã có người lấn chiếm thì bà L phải cung cấp thông tin này cho bà T biết về tình trạng thửa đất; trường hợp bà L đã cung cấp thông tin thửa đất bị lấn chiếm mà bà T vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng thì bà L không có lỗi khi giao kết hợp đồng; ngược lại, bà L đã che giấu thông tin thửa đất có người lấn chiếm với bà T là thể hiện sự thiếu chuẩn mực ứng xử khi giao kết hợp đồng và vi phạm điều kiện khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất này.

Tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.”

[8] Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng giữa các bên đất có tranh chấp đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Đất không có tranh chấp” theo điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 là vi phạm điều cấm của luật; bà L đã che giấu thông tin thửa đất có người lấn chiếm khi giao kết hợp đồng với bà T là vi phạm đạo đức xã hội theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 117, Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015 nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[9]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L trả lại cho nguyên đơn

bà Lê Thị T số tiền 350.000.000 đồng; Nguyên đơn bà Lê Thị T trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG340315, sổ vào sổ CS01233 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị T đối với phần đất tại thửa số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; Bà L liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

[10] Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Bị đơn có lỗi, nhưng nguyên đơn không đi xem thực địa thửa đất mà vẫn tham gia ký kết hợp đồng là có phần lỗi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và bị đơn có lỗi 50/50, nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền giá trị chênh lệch giá xác định $[434.000.000\text{đồng} - 350.000.000\text{đồng}] \times 50\%$ tương ứng số tiền 42.000.000đồng là có cơ sở và phù hợp theo quy định.

[11] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có sở nên không được chấp nhận.

[12] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của 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.

[14] Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 của 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và được tuyên lại như sau:

*Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40; Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 95, **Điều 271, Điều 273** Bộ luật Tố tụng dân sự;*

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2,4 Điều 26; điểm b Khoản 3 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 nguyên đơn Lê Thị T:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2022 giữa bà Lê Thị T và bà Nguyễn Thị Tuyết L đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L phải trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị T 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Lê Thị T có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Buộc nguyên đơn Lê Thị T phải trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG340315, số vào sổ CS01233 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị T đối với phần đất tại thửa số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích 71,9m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

Bà Nguyễn Thị Tuyết L liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Lê Thị T đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L bồi thường cho bà Lê Thị T 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3/. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn phải chịu, nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 5.950.000 đồng (Năm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng)

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị T phải chịu 2.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 11.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007756 ngày 27/4/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền còn thừa là 9.200.000 đồng (Chín triệu hai trăm nghìn đồng). Bị đơn Nguyễn Thị Tuyết L phải chịu là 300.000 đồng và 19.600.000 đồng, tổng cộng là 19.900.000 đồng (Mười chín triệu chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết L phải chịu án phí 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0009678 ngày 02/10/2023 của Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng; như vậy bà L đã nộp xong án phí phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Thanh Tùng