TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 285/2024/DS-PT
Ngày: 10/12/2024
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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Thành Tân**

Bà **Đặng Duy Mỹ Ngọc**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Nguyễn Văn Chiếm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa***: Ông **Phan Thanh Hào** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số lý số 309/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 337/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 385/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc T,** sinh năm 1976. Địa chỉ: Số A, đường A, phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Viết H**- Luật sư của Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H: có mặt

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Phùng Cẩm L**, sinh năm 1982: vắng mặt

2.2 Bà **Nguyễn Thị Kim T1**, sinh năm 1985: vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số E, đường N, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Quyết Q**, sinh năm 1990, địa chỉ: số B, đường P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 20/7/2023): có mặt

3. Người kháng cáo: nguyên đơn Nguyễn Thị N

4. Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị Thu T2**, sinh năm 1964. Địa chỉ: số B, ấp T, phường T, thành phố V: có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/7/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Vào ngày 27/02/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn là ông Phùng Cẩm L có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 1091 và 1092 và bà T đã chuyển khoản cho ông L số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 25/3/2023, bà T ký hợp đồng ủy quyền với bà T1 thửa đất 1092 (nhưng thực chất là chuyển nhượng). Ngày 25/3/2023, bà T tiếp tục chuyển vào tài khoản của ông Phùng Cẩm L, số tài khoản: 73010009888888 mở tại Ngân hàng B để thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất 1091 và 1092, số tiền: 2.040.000.000 đồng (trong đó có tiền thuế mà bà T đóng thay ông L) nhưng đến ngày 27/03/2023, bà với ông L và bà T1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng số 03462, quyển số 01/2023/TP/CC-SCCHĐGD, ngày 27/3/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Vĩnh Long để chuyển nhượng thửa đất 1091, có bà Nguyễn Thị Thu T2 là người môi giới làm chứng. Hai bên thỏa thuận: Giá chuyển nhượng: 1.070.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng); Bên A (ông L) còn cam kết miệng và nhắn tin zalo thửa đất "không có quy hoạch".

Mục đích bà T chuyển nhượng đất để cất nhà bán lại, không phải để ở. Ngày 14/4/2023, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 717909 ngày 11/4/2023. Sau khi được cấp quyền sử dụng, bà T xin giấy phép xây dựng và thuê ép cọc số tiền 45.000.000 đồng để chuẩn bị xây nhà bán lại. Ngày 25/4/2023, Phòng quản lý đô thị thành phố V ban hành Công văn số 155/CV-PQLĐT "Về việc cung cấp thông tin quy hoạch thửa đất số 1091, bản đồ số 13", kết quả: Thửa đất thuộc quy hoạch đất ở + giao thông >_24m. Ngày

05/5/2023, Phòng quản lý đô thị ban hành Thông báo số 334/PLĐT: về việc giải quyết cấp phép xây dựng tại thửa đất số 1091, bản đồ số 13, diện tích 82,3m^2 tọa lạc tại Phường C, Tp V, với kết quả: Thửa đất không được cấp phép xây dựng do mở rộng đường giao thông và đề nghị điều chỉnh mặt bằng, vị trí xây dựng. Đến ngày 05/6/2023, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy phép xây dựng có thời hạn số 336 với điều kiện phải cam kết khi nào nhà nước thực hiện quy hoạch thì gia đình bà T phải tự tháo dỡ nhà nằm trong quy hoạch mà không yêu cầu nhà nước bồi hoàn theo quy định, đồng thời cũng không được cấp sở hữu nhà nên bà T không thi công nữa. Vì nếu thi công sẽ không chuyển nhượng lại được làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà. Ông L và bà T1 đã lừa dối bà. Vì ông L cam kết thửa đất không có quy hoạch để bà tin tưởng và đồng ý nhận chuyển nhượng. Nội dung bao quy hoạch do bà và ông L thỏa thuận bằng miệng; đồng thời ông L còn gửi tin nhắn cam kết với bà đất không bị quy hoạch và chụp hình bản đồ quy hoạch năm 2016 gửi cho bà nên bà T đã tin tưởng và đồng ý giao kết hợp đồng, giao tiền đầy đủ cho ông L như nêu trên. Do đã nhiều lần liên hệ thương lượng với bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý, nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03462, quyển số 1/2023TP/CCSCC/HĐGD, ngày 27/3/2023 tại Văn phòng C.

Buộc ông Phùng Cẩm L và bà Nguyễn Thị Kim T1 trả bà T số tiền chuyển nhượng 1.070.000.000 đồng và tiền ép cọc 45.000.000 đồng.

Yêu cầu bị đơn bồi thường tiền lãi của số tiền chuyển nhượng 1.070.000.000 đồng, lãi suất 1,66%/tháng, do bên A vi phạm hợp đồng (tạm tính từ ngày 27/3/2023 đến ngày 27/4/2023 là 17.762.000 đồng) và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử.

Bà T rút lại yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DK717909, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS24408, ngày 11/4/2023, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp cho bà.

Tại Biên bản hòa giải ngày 20/7/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phùng Cẩm L và bà Nguyễn Thị Kim T1 do ông Nguyễn Quyết Q là người đại diện hợp pháp trình bày:

Bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Bị đơn chỉ bán đất cho nguyên đơn chứ không biết nguyên đơn cất nhà để ở hay kinh doanh. Bị đơn cũng không bán nhà cho nguyên đơn. Thửa đất 1091 được quy hoạch đất ở là hoàn toàn phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp. Nguyên đơn vẫn được phép xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng. Yêu cầu nguyên đơn

cung cấp thông tin quy hoạch đất đai của thửa đất 1091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký. Vì thông tin của Phòng quản lý đô thị không có giá trị đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các bên đã thực hiện xong hợp đồng. Bà T đã được cấp giấy chứng nhận, đã nhận đất và đang quản lý sử dụng; ông L cũng nhận đủ tiền của bà T giao, nên quyền và nghĩa vụ của các bên đã chấm dứt. Ông L hoàn toàn không hứa hẹn hỗ trợ nguyên đơn, cũng không có cam kết với nguyên đơn về việc đất bao quy hoạch. Đồng thời, tại mục 2.4 Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng: Bên B (bà T) cam đoan đã tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý quyền sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng. Việc đất có quy hoạch hay không là thuộc thẩm quyền của cơ quan Nhà nước chứ ông L không thể biết được. Khi ông L chuyển nhượng cho bà T thì thửa đất 1091 đã là đất ở, nên bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu T2 cam đoan khai trung thực những tình tiết bà biết về vụ án, trình bày đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày của bà, cụ thể:

Bà T2 quen biết với ông L và bà T do giao dịch mua bán đất chung. Vào ngày 27/02/2023, bà làm môi giới giới thiệu ông L chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 1091, tờ bản đồ 13, tọa lạc Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long như lời trình bày của bà T. Ông L hứa miệng đất mới lên thổ không bị quy hoạch, nên các bên tin tưởng thống nhất ký hợp đồng mà không thể hiện nội dung "đất không bị quy hoạch" trong hợp đồng.

Ngày 21/4/2023, bà T xin giấy phép xây dựng để cất nhà trên thửa đất 1091 thì Phòng Quản quản lý Đô thị thành phố V trả lời đất bị quy hoạch giao thông, chỉ cấp phép tạm. Bà T có báo bà T2, bà T2 liên lạc với ông L thì ông L cho rằng đất mới lên thổ không bị quy hoạch.

Bà nhiều lần trao đổi bằng điện thoại với ông L nhưng không thành, nên ngày 25/4/2023 bà T hẹn gặp trao đổi với ông L có sự tham dự của bà T2. Bà T đề nghị 02 vấn đề: Thứ nhất là ông L hỗ trợ 200.000.000 đồng để bà T tiếp tục xây nhà; Thứ hai: Ông L thu hồi thửa đất và trả bà T số tiền 1.070.000.000 đồng nhưng ông L chỉ đồng ý hỗ trợ 50.000.000 đồng, nên bà T không đồng ý; ngày 27/4/2023, bà T2 gặp ông L tiếp tục trao đổi; ngày 28/4/2023, bà gọi điện cho ông L hẹn gặp để trao đổi hỗ trợ cho bà T 150.000.000 đồng, nhưng ông L không đồng ý; ngày 04/5/2023, bà nhắn tin trao đổi ông L hỗ trợ bà T 100.000.000 đồng nhưng không thành. Qua 04 lần bà nhắn

tin và gặp ông L trao đổi phương án thỏa thuận nhưng ông L đều không đồng ý. Bà T2 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 100, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Cẩm L, bà Nguyễn Thị Kim T1 với bà Nguyễn Thị Ngọc T được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 03462, quyển số 1/2023TP/CCSCC/HĐGD, ngày 27/3/2023 đối với thửa đất số 1091, tờ bản đồ 13, toạ lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T yêu cầu ông Phùng Cẩm L và bà Nguyễn Thị Kim T1 trả bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 1.070.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm, bảy mươi triệu đồng) và tiền ép cọc 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DK717909, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS24408, ngày 11/4/2023, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc T và yêu cầu bị đơn Phùng Cẩm L và Nguyễn Thị Kim T1 bồi thường tiền lãi của số tiền 1.070.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc T có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa án sơ thẩm. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do kháng cáo: Ông L gian dối trong việc cung cấp thông tin đất bị quy hoạch. Khi biết đất có quy hoạch đường giao thông, có thể bị thu hồi, bà T liên hệ thương lượng với ông L nhưng không được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có kháng cáo trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu vì bị đơn lừa dối, phần đất có quy hoạch từ năm 2008 nhưng ông L đã không thông

báo cho nguyên đơn. Đồng thời, hợp đồng ghi giá thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế.

Bị đơn không có kháng cáo do người đại diện hợp pháp trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng Nguyễn Thị Thu T2 trình bày: Do nghĩ rằng đất đã chuyển nhượng thổ cư, không có quy hoạch nên bà T2 mới tin tưởng ông L và môi giới để bà T nhận chuyển nhượng đất. Ông L biết bà T nhận chuyển nhượng đất để xây nhà bán. Sau khi phát hiện quy hoạch, bà T có đề nghị thương thảo để ông L giảm giá 200.000.000 đồng, sau đó còn 50.000.000 đồng vì các bên đều là dân đầu tư đất nhưng không thành.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất: Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được giao kết trên cơ sở tự nguyện và đã thực hiện xong.

Các đương sự đều hoạt động kinh doanh đất, bà T có chứng chỉ nghiệp vụ về giao dịch bất động sản.

Vấn đề không thống nhất:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và một một phần yêu cầu kháng cáo liên quan số tiền 45.000.000 đồng tiền ép cọc. Đồng thời, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn trả lại 1.070.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất đã nhận do đất bị quy hoạch đường giao thông nhưng bị đơn không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn với lý do như bà T đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu quan điểm về án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo và một phần yêu cầu khởi kiện liên quan số tiền 45.000.000 đồng tiền ép cọc để xây dựng nhà là tự nguyện nhưng phía bị đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo đã rút theo quy định tại khoản 3 Điều 298 và Điều 295 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2023 đối với phần đất thửa 1091, TBĐ 13, diện tích 82,3m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường C, thành phố V và buộc bị đơn trả lại số tiền chuyển 1.070.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận với lý do bị lừa dối, hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/02/2023 (BL02) giữa bên A là ông L, bên B là bà T có nội dung: *Sau khi tham khảo rõ tình trạng pháp lý của nền đất thửa 1091, 1092, TBD 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 20/01/2023, bên A đồng ý bán và bên B đồng ý mua diện tích 82,3m^2 và 81,7m^2 giá 2.140.000.000 đồng*, không có nội dung cam kết quy hoạch và giải quyết hậu quả hợp đồng nếu đất bị quy hoạch giao thông như nguyên đơn trình bày.

Tại Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2023 (BL 116), bà T cũng đã cam đoan *xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất tại Điều 1 của Hợp đồng và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện.*

Các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T cũng đã thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với thông tin địa chính theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L trước đó và đúng với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Tờ tường trình ngày 25/7/2024 (BL 96), bà T trình bày: *mua đất để đầu tư (1 là bán nền, 2 là xây nhà)* và chỉ yêu cầu bị đơn *hỗ trợ giảm giá đất để tiếp tục xây nhà cho thuê.*

Tại Tờ cam kết về việc xây dựng nhà ở trong khu quy hoạch chưa thực hiện, an toàn chất lượng công trình và công trình lân cận ngày 9/5/2023 (BL 192), bà T trình bày: *là chủ sử dụng thửa 1091, TBĐ A, phường C, thành phố V. Do nhu cầu nhà ở nên gia đình tôi có làm thủ tục xin phép xây dựng nhà để ở tại thửa đất trên, được biết thửa đất này nằm trong quy hoạch nhưng chưa thực hiện. Nay làm tờ cam kết này xin phép cấp phép xây dựng có thời hạn...*

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cũng thừa nhận bản thân có chuyên môn trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tế đã nhận chuyển nhượng 02 thửa đất từ ông L và đã chuyển nhượng lại cho người khác có lợi nhuận được một thửa đất. Thửa 1091 còn lại có quy hoạch đường giao thông nhưng chưa thực hiện cũng là rủi ro trong kinh doanh.

Do vậy, xét về chủ thể, tính chất của đối tượng và nội dung giao dịch dân sự đã xác lập là đúng ý chí của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bị đơn cho rằng bị lừa dối nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự là không đủ cơ sở để chấp nhận.

Về việc các bên kê khai giá trị hợp đồng thấp hơn thực tế là nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đã được các bên tự nguyện thỏa thuận và thực hiện nên không phải là căn cứ vô hiệu hợp đồng. Tuy nhiên, để đảm bảo việc quản lý nhà nước trong lĩnh vực thuế, Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

Với nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tiền lãi đã rút yêu cầu khởi kiện; án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng khác do không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 298, Điều 295 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu kháng cáo đối với số tiền ép cọc 45.000.000 đồng do đã rút kháng cáo tại phiên tòa.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 100, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Cẩm L, bà Nguyễn Thị Kim T1 với bà Nguyễn Thị Ngọc T được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 03462, quyển số 1/2023TP/CCSCC/HĐGD, ngày 27/3/2023 đối với thửa đất số 1091, tờ bản đồ 13, toạ lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T yêu cầu ông Phùng Cẩm L và bà Nguyễn Thị Kim T1 trả bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 1.070.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng)

3. Án phí dân sự phúc thẩm: : Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007206 ngày 16/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long; bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tiền lãi đã rút yêu cầu khởi kiện; án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng khác do không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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:
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND thành phố Vĩnh Long;
- VKSND thành phố Vĩnh Long;
- CCTHADS thành phố Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)

Lâm Triệu Hữu