

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 36/2024/DS-PT

Ngày: 15-01-2024

V/v tranh chấp: “Yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất quyền sở hữu nhà ở và
tài sản khác gắn liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Em

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 15 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 527/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1077/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Hồng C, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hồng C: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số A L, tổ A, khu phố H, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Hồng C:

Luật sư Nguyễn Thị C1 - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn T, đoàn luật sư tỉnh T (có mặt)

Địa chỉ: Số G, Rạch G, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số F đường H, khu phố P, phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: B N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư: Phan Văn D1, thuộc Văn phòng L3, đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Văn phòng C3 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Nguyễn Viết L1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông L1: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: B N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1970 (có đơn vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Nguyễn Hồng C trình bày:

Nguyễn Viết L1 là cháu ruột kêu bà Nguyễn Hồng C là cô và là chồng của Trần Thị H. Từ giữa năm 2021 đến tháng 11 năm 2021 qua nhiều lần mượn tiền để sửa chữa nhà, trị bệnh, trả nợ ngân hàng và tiêu xài bà C có nợ vợ chồng H - Lăm số tiền 340.000.000đồng, do là họ hàng nên không có làm biên nhận mượn nợ. Đầu tháng 12 năm 2021 vợ chồng H - L1 nói với bà C để làm tin và đảm bảo cho việc trả nợ nên bà C cùng vợ chồng H - L1 đến Văn phòng C3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 1924m², địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà C đứng tên cho H để khi nào bà C trả đủ tiền nợ 340.000.000đồng cho vợ chồng H - Lăm thì hai bên sẽ lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do tin tưởng nên ngày 13/12/2021 bà C cùng ông L1 và bà H đến Văn phòng C3 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 210 do bà C đứng tên. Khi đến Văn phòng C4 và

H trực tiếp liên hệ với công chứng viên kêu bà C ngồi ngoài chờ, một lúc sau thì L1 và H kêu bà vào ký tên vào hợp đồng, do mắt kém lại không mang kính, chữ nghĩa lại kém cỏi nên không thể đọc, bà có hỏi L1 và H làm đúng như đã thỏa thuận không thì L1 và H nói đúng rồi và hối thúc bà C ký tên. Vì tin tưởng nên bà C ký tên và không nhận thêm số tiền nào khác ngoài số tiền 340.000.000đồng thiếu trước đó. Sau khi hợp đồng chứng thực vợ chồng H - Lãm giữ hết các hợp đồng cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C. Sau khi ký kết hợp đồng thì bà C vẫn quản lý, hưởng lợi và sử dụng cùng tài sản gắn liền là căn nhà kiên cố và khu nhà mồ cha mẹ bà. Khi ký kết hợp đồng được gần 02 tháng thì L1 đã sang đất của bà để chặt phá cây trái, bà phản ứng thì L1 nói đất này là của vợ chồng L1 nên L1 có quyền chặt phá. Sau khi trích lục hồ sơ tại Văn phòng C3 thì bà mới biết là hợp đồng bán đất với giá là 600.000.000đồng và thửa đất 210 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận cho Trần Thị H vào ngày 21/12/2021. Bà C cho rằng lợi dụng sự tin tưởng do có quan hệ họ hàng, lợi dụng bà C mắt mờ, chữ nghĩa kém để lừa dối bà lập hợp đồng trái với thỏa thuận. Do nguồn gốc đất của bà C là được thừa kế từ cha mẹ, trên thửa đất có mồ mả cha mẹ nên việc bà bán đi mồ mã là không thể.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H do Văn phòng C3 chứng thực ngày 13/12/2021. Bà C đồng ý trả cho Nguyễn Viết L1 và Trần Thị H số tiền 340.000.000đồng trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Bà H là chủ sở hữu thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 1924m² địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2021. Thửa đất này do bà nhận chuyển nhượng lại từ bà Nguyễn Hồng C với số tiền 700.000.000đồng nhưng hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng ghi giá 600.000.000đồng để được giảm một phần tiền thuế, số tiền giảm thuế dùng vào việc chi trả vào các khoản chi phí làm các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng bà C đã nhận đủ tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục đứng tên theo quy định và bà cũng đã canh tác, quản lý, sử dụng trồng thêm khoảng 20 cây nhãn trên đất, ngoài ra còn xây dựng hàng rào bê tông cốt thép có chiều dài khoảng 12m hết phần mặt tiền cấp lộ công cộng của thửa đất và không có ai tranh chấp. Trên thửa đất này có căn nhà, do bà C là cô của chồng và bà C không có chồng, con gì nên theo thỏa thuận thì bà đồng ý để cho bà C tiếp tục ở nhờ trên đất của bà cho đến hết đời của bà C thì trả lại đất và căn nhà nêu trên cho bà. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C với bà thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Văn phòng xác định việc công chứng hợp đồng là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện C xử đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết L1 do ông Bùi Quang N là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông L1 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Trần Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 không cung cấp ý kiến, lời khai đối với vụ kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 258/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 169, 227, 228, 235, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 357, khoản 2 Điều 468, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng C3 công chứng số 3020 quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2021 giữa bà Nguyễn Hồng C với bà Trần Thị H đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 1924m² địa chỉ thửa đất ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận số: CS11635 ngày 21/12/2021 cho bà Trần Thị H đứng tên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13/10/2023, bị đơn bà Trần Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và do giá quá cao nên bà H yêu cầu Hội đồng định giá định giá lại tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút lại yêu cầu không định giá lại tài sản tranh chấp chỉ kháng cáo không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và chị H lập ngày 13/12/2021 tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 1924m² địa chỉ thửa đất ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang về mặt hình thức và nội dung là phù hợp quy định của Luật Đất đai. Lúc ký hợp đồng bà C không bị hạn chế năng lực hành vi dân sự. Bà C cho rằng không bán đất cho chị H mà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng để làm tin cho việc vay mượn số tiền 340.000.000 đồng là không có căn cứ. Bị đơn nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn là có căn cứ. Không có pháp luật nào quy định giao tiền phải lập

thành văn bản. Thực chất nguyên đơn chuyển nhượng đất cho bị đơn từ năm 2019 nên có trồng cây và xây hàng rào, ngôi nhà thì chị H cho bà C ở miễn đòi, còn mồ mã của cha mẹ bà C cũng là ông bà nội của anh L1. Về giá của Công ty định giá cao gấp 10 lần so với giá nhà nước là không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và chị H lập ngày 13/12/2021 tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 1924m² địa chỉ thửa đất ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang là để làm tin bà C mượn của chị H số tiền 300.000.000 đồng, bà C không có nhận của chị H số tiền 700.000.000 đồng theo như hợp đồng. Nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tổ tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án nhân dân huyện C xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và chị H giả tạo là có căn cứ. Chị H kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Luật sư và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang. Trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của chị Trần Thị H còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của bà C và yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị H cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Năm 2021 bà C có mượn của chị H và anh L1 (anh L1 là cháu ruột bà C) số tiền 340.000.000 đồng để sửa nhà, trị bệnh và trả nợ Ngân hàng nên để làm tin cho số tiền mượn này chị H và anh L1 kêu bà C phải làm hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.924m² thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32 đất tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/12/2021 bà C cùng chị H và anh L1 đến Văn Phòng C3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H đứng tên diện tích đất trên giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong thì chị H kê khai đăng ký và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2021. Khoảng 02 tháng sau thì chị H và anh L1 đến phần đất của bà C đốn cây thì bà mới biết là chị H đã đứng tên phần đất của bà nên bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và chị H lập ngày 13/12/2021 chị H không đồng ý cho rằng chị chuyển nhượng phần đất này của bà C giá 700.000.000 đồng.

Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà C và chị H đối với thửa đất 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.924m² địa chỉ thửa đất ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà C đứng tên với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Đến ngày 21/12/2021 chị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng đến khi phát sinh tranh chấp là khoảng 02 tháng thì bà C đã nộp khởi kiện. Chị H và đại diện theo ủy quyền của chị H trình bày số tiền mà chị H đã đưa cho bà C trước đó là 560.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì đưa tiếp số tiền 140.000.000 đồng nhưng chị H không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Chị H trình bày giá trị hợp đồng là 700.000.000 đồng và bà C đã nhận đủ số tiền còn lại là 140.000.000 đồng nhưng chị H không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà C đã nhận số tiền 600.000.000 đồng hay 700.000.000 đồng được thể hiện trong hợp đồng và phía bà C không thừa nhận việc nhận thêm bất kỳ khoản tiền nào trừ số tiền 340.000.000 đồng mà bà C đã nợ vợ chồng chị H anh L1 trước đó. Do đó, việc chị H cho rằng bà C đã nhận đủ tiền 700.000.000 đồng là không có cơ sở.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và chị H đã được công chứng chứng thực đúng theo quy định. Trong hợp đồng chỉ thể hiện bà C chuyển nhượng cho chị H thửa đất số 210, nhưng thực tế trên thửa đất có 01 căn nhà, công trình hàng rào kiên cố nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện bà C có chuyển nhượng luôn cho chị H, chị H cũng không có giấy tờ chứng cứ nào chứng minh có chuyển nhượng luôn căn nhà hàng rào và cây trồng trên đất.

Ngoài ra, chị H cho rằng chị đã nhận đất có trồng 20 cây nhãn, xây hàng rào kiên cố, chị H cung cấp giấy xác nhận của Lê Hữu T1 xác định việc ông T1 làm hàng rào vào tháng 7 năm 2021 và trồng cây vào tháng 10 năm 2021 thời điểm này bà C và bà H chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có việc giao đất cho chị H. Trên thực tế từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/12/2021 thì bà C vẫn là người quản lý và sử dụng thửa đất nêu trên, việc xây hàng rào bà C nhờ anh L1 kêu thợ xây hàng rào lưới B40 còn việc trả tiền làm hàng rào và tiền thợ là do bà C trả vấn đề này phù hợp với tờ tự khai của ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn

Văn T2. Thêm vào đó, ông Nguyễn Hữu C2 xác nhận việc bà C đến nhà chị H trả tiền gạch, cát, xi măng làm hàng rào với số tiền 73.000.000 đồng việc này chị H cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền 73.000.000 đồng trong giấy “Tiền cô 7” (bút lục số 250). Hơn nữa từ khi chuyển nhượng đến khi tranh chấp là chỉ có 02 tháng. Do đó, việc chị H cho rằng đã nhận đất, xây dựng hàng rào kiên cố và trồng cây là không có cơ sở.

Bên cạnh đó, xét về giá trị chuyển nhượng: Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá thì giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất là 7.315.632.000 đồng, giá trị của công trình trên đất là 430.182.000 đồng và giá trị cây trồng là 150.415.000 đồng. Tổng giá trị thửa đất, công trình và cây trồng trên đất là 7.896.229.000 đồng trong khi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2021 chỉ là 600.000.000 đồng là rất thấp hoàn toàn không phù hợp với thực tế chuyển nhượng.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.924m² lập ngày 13/12/2021 tại Văn phòng C3 giữa bà Nguyễn Hồng C và chị Trần Thị H là hợp đồng giả tạo là để đảm bảo khoản nợ mà bà C thiếu anh L1 và chị H như bà C trình bày là có căn cứ nên hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và chị H bị vô hiệu nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/12/2021 không còn hiệu lực. Bà C được kê khai đăng ký theo qui định pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo như nhận định thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ. Đối với việc nguyên đơn đồng ý trả lại cho anh Nguyễn Viết L1 và chị Trần Thị H số tiền mượn là 340.000.000 đồng nhưng phía bị đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để ghi nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của chị H không được chấp nhận nên chị H phải chịu án phí phúc thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị H chịu án phí trên số tiền chi phí tố tụng là không đúng, chị H chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng nên Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[6] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là phù hợp nhận định trên nên chấp nhận. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào các điều 26, 35, 147, 157, 165, 169, 227, 228, 235, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào các điều 124, 357, khoản 2 Điều 468, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ vào Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng C3 công chứng số 3020 quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2021 giữa bà Nguyễn Hồng C với chị Trần Thị H đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 1924m² địa chỉ thửa đất ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận số: CS11635 ngày 21/12/2021 cho bà Trần Thị H đứng tên.

Bà Nguyễn Hồng C được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 1924m² địa chỉ thửa đất ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận số: CS11635 ngày 21/12/2021 cho chị Trần Thị H đứng tên.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Trần Thị H hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng C chi phí tố tụng với số tiền là 16.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

Chị Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm, chị H đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0013131 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên xem như chị H đã nộp xong án phí phúc thẩm, chị H còn phải nộp tiếp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Trần Thị Kim Em