

Bản án số: 303/2023/DS-PT
Ngày: 31-7-2023
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 Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 865/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Ngô Thị Thanh T1, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Đăng K thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H và Công ty L (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Giang Thúy H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số C, Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Lê Nhật H1, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, đường T, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T yêu cầu bà Giang Thúy H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/12/2021 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, diện tích 75,6m² và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.401,7m², cùng tọa lạc tại xã N, thành phố B. Bà T chuyển nhượng cho bà Giang Thúy H 02 thửa đất trên với số tiền là 10.000.000.000 đồng. Bên cạnh đó, các bên còn thỏa thuận miệng là chuyển nhượng toàn bộ nhà xưởng và dụng cụ sản xuất thạch dừa với số tiền là 2.000.000.000 đồng. Bà H đã giao tiền 03 lần cho bà T tổng cộng là 6.000.000.000 đồng, còn lại 6.000.000.000 đồng bà H chưa thanh toán cho bà T. Bà H đã nhận nhà xưởng để sản xuất nhưng chưa nhận đất. Bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên, bà H được cấp lúc nào bà T không biết. Hai bên thỏa thuận là bán buôn đuôi, bà H tự chịu các loại thuế chứ bà T không chịu bất cứ khoản thuế nào. Anh H1 là con của bà T nên không có liên quan trong việc chuyển nhượng này. Bà H đã chở khay và vào quản lý xưởng. Bên cạnh đó, từ ngày 06/7/2022 đến ngày 11/7/2022 bà H cho nhân viên là bà Nguyễn Thị Huỳnh M đến để chở 106.000 khay nấu thạch dừa mà bà H dùng để nấu thạch trước đó.

Do bà H chưa thực hiện thanh toán số tiền còn nợ cho bà T do đó bà T khởi kiện yêu cầu bà H tiếp tục trả cho bà T số tiền 6.000.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi số tiền trên từ ngày 08/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1%/tháng với số tiền là 838.000.000 đồng. Bà T không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà H.

Theo đơn phản tố của bị đơn bà Giang Thúy H và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Lê Nhật H1 trình bày:

Bà Giang Thúy H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/12/2021 với bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, diện tích 75,6m² và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.401,7m², cùng tọa lạc tại xã N, thành phố B với số tiền ghi trên hợp đồng là 10.000.000.000 đồng. Hợp đồng này

có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 vào ngày 08/12/2021 nhưng thực chất giữa bà H, bà T và ông Lê Minh H2 (con của bà T) thống nhất giá chuyển nhượng chỉ có 6.000.000.000 đồng nhưng ghi 10.000.000.000 đồng là để cho bà H vay vốn ngân hàng. Cùng ngày, hai bên có làm văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng với giá 10.000.000.000 đồng. Văn bản này có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 vào cùng ngày 08/12/2021.

Đến ngày 09/12/2021, hai bên lập lại hợp đồng chuyển nhượng cùng số tờ số thửa, diện tích đất như hợp đồng ngày 08/12/2021 nhưng giá chuyển nhượng chỉ còn 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng này có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2. Bà H đã trả tiền cho bà T tổng cộng là 03 lần gồm tiền bà T mượn là 1.000.000.000 đồng và chuyển khoản 02 lần vào ngày 08/12/2021 với số tiền là 5.000.000.000 đồng. Bà H chưa nhận đất và nhà xưởng trên đất. Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2021.

Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận bà H chịu thuế trước bạ, bà T chịu thuế thu nhập cá nhân nên bà H không có yêu cầu ký lại mà bà T yêu cầu bà H làm văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng mới để bà T được giảm thuế. Khi làm thủ tục nộp thuế bà H có đứng ra đóng phần tiền thuế thu nhập của bà T, sau đó ông H2 trả lại tiền cho bà H. Hai bên không có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà xưởng và dụng cụ sản xuất thạch dừa với số tiền là 2.000.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Bà H chưa nhận xưởng và chưa quản lý ngày nào, còn việc chờ khai là do ông H2 mượn của bà H, ông H2 không còn hoạt động nên bà H chờ khai về.

Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T lập ngày 09/12/2021 vô hiệu do lỗi của hai bên. Đồng thời, bà H yêu cầu bà T bồi hoàn phần chênh lệch giá trị tài sản.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Giang Thúy H về việc bà T yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2021 là trả cho bà T số tiền 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng) và tiền lãi từ ngày 08/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1%/tháng là 838.000.000 đồng (Tám trăm ba mươi tám triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Giang Thúy H, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với

bà Giang Thúy H đối với phần đất thuộc thửa đất số 83, diện tích 75,6m² và thửa đất số 84, diện tích 3.401,7m², cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại bà Giang Thúy H số tiền tổng cộng là 9.968.898.290 đồng (Chín tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu tám trăm chín mươi tám nghìn hai trăm chín mươi đồng).

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 83, 84, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Giang Thúy H sang chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị T.

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

Ngày 13/12/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Bà T yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 vô hiệu một phần đối với giá trị chuyển nhượng, xác định giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 4.000.000.000 đồng và nhận bàn giao đất. Bị đơn đồng ý nhận bàn giao đất, không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2023 vô hiệu một phần đối với giá trị chuyển nhượng, không đồng ý xác định giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng, không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 4.000.000.000 đồng. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố 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, đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, diện tích 75,6m² và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.401,7m², cùng tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Hai thửa đất trên hiện do bà Giang Thúy H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà Nguyễn Thị T là người đang quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 83, 84 cho bị đơn với giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng. Bị đơn đã giao cho nguyên đơn 6.000.000.000 đồng do đó yêu cầu bị đơn trả tiếp số tiền 4.000.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất số 83, 84 cùng nhà xưởng và dụng cụ sản xuất thạch dừa là 6.000.000.000 đồng. Bị đơn đã giao đủ số tiền 6.000.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn vẫn chưa giao đất cùng nhà xưởng và dụng cụ sản xuất thạch dừa cho bị đơn. Do đó, bị đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng thời yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất và tài sản trên đất.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 08/12/2021, bà Nguyễn Thị T với bà Giang Thúy H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, diện tích 75,6m² và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10, diện tích 3401,7m² với giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 10.000.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 số công chứng 10903, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày, bà T với bà H lập Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung cùng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng số 10903, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2, văn bản trên có công chứng của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2. Do các bên đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10903 ngày 08/12/2021 do đó hợp đồng nêu trên không còn giá trị. Ngày 09/12/2021, bà T và bà H tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 83, 84 tuy nhiên giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 1.000.000.000 đồng. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021, bà H thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021. Như vậy, việc bà T căn cứ vào hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2021 để khởi kiện yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ là Vi bằng số 28/2022/VB-TPLBT ngày 04/7/2022 của Văn phòng T3 và Vi bằng ngày 13/3/2023 của Văn phòng T4 có nội dung tin nhắn trên ứng dụng Zalo giữa chị Nguyễn Thị Minh H3 (con của bà T) với tài khoản Zalo tên “T5”. Đối với tài khoản Zalo tên “T5”, Tòa án đã ban hành Công văn số 1610/2023/CV-TA ngày 07/6/2023 yêu cầu Tổng công ty V cung cấp thông tin thuê bao di động đối với số điện thoại đã đăng ký tài khoản Zalo tên “T5”, tại Công văn số 1107/TT.TCTK-ĐSTK ngày 27/6/2023 của Tổng công ty V trả lời Tòa án thì số điện thoại đăng ký tài khoản Zalo tên “T5” là của chủ thuê bao “Giang Thúy H, sinh năm 1971, địa chỉ: Số C, Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre”. Thông tin trên phù hợp với thông tin của bà Giang Thúy H trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Do đó, có cơ sở xác định tài khoản Zalo tên “T5” thể hiện trên Vi bằng do nguyên đơn cung cấp là của bị đơn Giang Thúy H. Tuy nhiên, nội dung tin nhắn thể hiện trên Vi bằng không thể hiện rõ việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 83, 84 với giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 4.000.000.000 đồng nhưng nội dung tin nhắn không thể hiện việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền còn nợ, cũng không có nội dung bị đơn thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền 4.000.000.000 đồng. Do đó, việc nguyên đơn dựa trên nội dung tin nhắn thể hiện trên Vi bằng cho rằng giá trị chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng là không có cơ sở.

Đối với các tài sản trên đất là nhà xưởng và dụng cụ sản xuất thạch dừa, nguyên đơn trình bày là tài sản của anh H2 (con của bà T), việc chuyển nhượng tài sản trên đất là do anh H2 tự thỏa thuận với bà H, bà T không có chuyển nhượng tài sản trên đất cho bà H.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021, yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất và tài sản trên đất. Xét thấy, mặc dù các bên không thống nhất được giá trị chuyển nhượng, tuy nhiên các bên đều thừa nhận giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 là 1.000.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, các bên thừa nhận trên đất có tài sản là nhà xưởng và dụng cụ sản xuất thạch dừa của anh H2 (con của bà T) là người thứ ba nhưng vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng mà không ghi nhận ý kiến của người thứ ba về tài sản của họ do đó hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng 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, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Theo Đơn đề nghị ngày 22/5/2023 gửi cho Tòa án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng do bà H chưa thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng nên nguyên đơn chưa giao đất cho bà H quản lý, sử dụng. Như vậy, thửa đất số 83, 84 hiện vẫn do bà T đang quản lý, sử dụng nên không phải buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn. Bà T thừa nhận có nhận của bà H số tiền 6.000.000.000 đồng nên buộc bà T trả lại cho bà H 6.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 83, 84 là 10.000.000.000 đồng không bao gồm tài sản trên đất. Đối với các tài sản trên đất, nguyên đơn trình bày do anh H2 (con của bà T) và bà H tự thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H không có đề cập đến tài sản trên đất. Bị đơn cho rằng giá trị chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng bao gồm đất và tài sản trên đất. Tuy nhiên, bị đơn trình bày tài sản trên đất là của anh H2, không phải của bà T nên bị đơn trình bày nguyên đơn chuyển nhượng tài sản trên đất là không có cơ sở. Ngoài ra, các bên cũng không có lập văn bản nào khác thể hiện có việc thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất có xác nhận của anh H2. Vì vậy, xét lời trình bày của nguyên đơn về việc chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Ngoài ra, theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thì giá trị thửa đất số 83, 84 là 10.469.700.000 đồng, các tài sản có trên thửa đất số 83, 84 có giá trị tổng cộng là 3.468.096.581 đồng. Vì vậy, việc bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất với giá 6.000.000.000 đồng là không hợp lý.

Do xác định các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng các tài sản trên đất nên khi xét đến việc bồi thường thiệt hại chỉ tính chênh lệch giá trị đất, không tính chênh lệch giá trị tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm tính chênh lệch giá trị tài sản trên đất là chưa phù hợp, xét thấy cần thiết sửa bản án sơ thẩm đối với phần này.

Thửa đất số 83, 84 được định giá là 10.469.700.000 đồng nên số tiền chênh lệch giá trị đất là 4.469.700.000 đồng (được tính như sau: 10.469.700.000 đồng – 6.000.000.000 đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu có lỗi của hai bên nên mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại. Bà T phải bồi thường cho bà H số tiền 2.234.850.000 đồng. Tổng số tiền bà T phải trả cho bà H là 8.234.850.000 đồng (6.000.000.000 đồng + 2.234.850.000 đồng).

Do bà Giang Thúy H là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của bà Giang Thúy H và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T.

[4] Đối với kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn kháng cáo trong đó có nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tính chênh lệch giá trị tài sản trên đất là không phù hợp. Xét thấy, đối với nội dung kháng cáo này của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí tố tụng: Mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 117, 123, 131, 357, 407, 419, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 Luật đất đai năm 2013; 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Giang Thúy H về việc bà T yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2021 là trả cho bà T số tiền 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng) và tiền lãi từ ngày 08/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1%/tháng là 838.000.000 đồng (Tám trăm ba mươi tám triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Giang Thúy H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T với bà Giang Thúy H ngày 09/12/2021 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, diện tích 75,6m² và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.401,7m², tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Giang Thúy H số tiền 8.234.850.000 đồng (Tám tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 83, 84, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre của bà Giang Thúy H và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T.

5. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng là 21.378.000 đồng (Hai mươi một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng), bà Nguyễn Thị T phải chịu 10.689.000 đồng (Mười triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn đồng), bà Giang Thúy H phải chịu 10.689.000 đồng (Mười triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng nên buộc bà Giang Thúy H phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 10.689.000 đồng (Mười triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T được miễn.

Bà Giang Thúy H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005573 ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

6.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí.

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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phan Thanh Tòng