

Bản án số: 299/2022/DS-PT

Ngày: 29-11-2022

*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 TÂY N**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Bình.

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Diệp;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây N.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây N xét xử phúc thẩm công Ki vụ án thụ lý số 326/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T C, tỉnh Tây N bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 311/2022/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1966. Địa chỉ: Tổ 9, ấp H T, xã T H, huyện T C, tỉnh Tây N. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N:* Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 1226, ấp N An, xã Bàu N, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N. (có mặt)

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1992. Địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N. (có đơn xin vắng mặt)

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

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1997. Địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện

T C, tỉnh Tây N; (vắng mặt)

- Em Nguyễn Văn K, sinh năm 2007. Địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N. (vắng mặt)

*Người đại diện theo pháp luật của em K:* Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1992. Địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N.

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 6, ấp Đ Tiến, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N. (vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Theo đơn khởi kiện và lời Ki trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà N là bà Lê Thị Kiều D trình bày:

Năm 2020, chị Nguyễn Thị N và bà Trà Thị P có tham gia góp hui do bà N làm chủ hui. Chị N và bà P đã hót hui nhưng còn nợ lại tiền hui chết.

Đến ngày 11/5/2020, bà N đến nH bà P để gặp N chốt nợ hui. Hai bên chốt lại là bà P còn nợ tiền hui chết của bà N số tiền 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng. Chị N có nói vay thêm của bà N số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng để lo bệnh tình và tang sự cho bà P, bà N đồng ý. Tổng cộng, chị N nợ bà N số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng. Hai bên thống nhất chị N chuyển nhượng phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> cho bà N giá 280.000.000 (Hai trăm tám mươi triệu) đồng, trừ đi 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng, còn nợ 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng, khi nào làm giấy đỏ sẽ giao số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng. Giấy tay này do con dâu bà N viết, chị N và Nguyễn Thị H – em của chị N ký ghi họ tên.

Sau khi bà P chết (tháng 5/2020 dương lịch) thì chị N, chị H, anh H, em K làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này từ tên bà P sang tên của chị em họ. Bà N kêu chị em N đi làm thủ tục sang tên cho bà N nhưng chị em N không đồng ý.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N không giữ do bà N chỉ mới ký giấy tay. Mọi thủ tục sang tên từ bà P sang các chị em N, bà N không hề biết. Đến khi bà N đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây N – Chi nhánh huyện T C thì mới biết chị em N đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu chị N, chị H, anh H, em K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên cho bà phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup>. Bà N sẽ thanh toán 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng còn lại. Nếu hợp đồng vô hiệu bà N yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng. Bà N yêu cầu chị N trả lại cho bà N số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng. Về bồi tH thiệt hại: hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của chị N, chị H, anh H, em K không chịu làm thủ tục sang tên cho bà nên bà N yêu cầu bồi tH theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn chị Nguyễn Thị N trình bày:*

Thực chất mẹ chị là bà Trà Thị P là người nợ hụi bà N chứ chị không nợ. Đến khi bà N xuống nH thông báo cho chị Nhung biết mẹ chị thiếu bà N 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng thì chị cũng đồng ý và vay thêm của bà N số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng để lo cho mẹ. Hai bên thống nhất gia đình chị nợ bà N số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng. Bà N yêu cầu lấy đất để cầm trừ nợ nên hai bên lập giấy tay thỏa thuận chị em chị chuyển nhượng cho bà N phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> với giá 280.000.000 (Hai trăm tám mươi triệu) đồng. Trừ 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng nợ. Bà N nói sau khi mẹ chị mất 01 tháng sẽ thanh toán lại 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán. Khi chị làm giấy chuyển nhượng cho bà N thì chị không hỏi ý kiến các em của chị.

Khoảng tháng 6/2020, bà N có chở bà H (không biết rõ họ tên, địa chỉ) đến nH chị N nói là bà N đã bán phần đất này lại cho bà H rồi. Bà N đã lấy tiền của bà H xong, bà H có nghĩa vụ thanh toán cho chị em chị N số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng. Chị em chị không cần làm thủ tục sang tên cho bà N nữa mà chỉ đi theo bà H để ký giấy cho bà H. Khi đó chị N có hỏi bà N là lý do tại sao bán đất cho bà N lại yêu cầu chị làm thủ tục sang tên cho bà H thì bà N nói cứ ký cho bà H, khỏi mắc công ký sang tên cho bà Nhuận rồi bà N lại ký cho bà H.

Sau đó, chị em chị đến Ủy ban nhân dân xã T Đ và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây N – Chi nhánh huyện T C để làm thủ tục. Lúc đó, bà N điện thoại kêu chị em chị xuống ký tên, chị chỉ biết ký, còn làm thủ tục gì thì chị không biết do không biết đọc biết viết.

Đến thời điểm này, chị vẫn chưa nhận được số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng từ bà N hay bà H. Cũng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đất tranh chấp hiện tại vẫn bỏ trống, chị vẫn chưa giao đất cho ai quản lý sử dụng do chưa làm thủ tục sang tên cho ai.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu chị và các em chị là H, H, K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên đối với phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72, đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C thì chị đồng ý nhưng với điều kiện bà N phải đưa ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Vì từ khi bà N yêu cầu lấy đất để trừ nợ thì bà N đã giữ giấy đỏ, sau đó bà N bán đất cho bà H, kêu chị làm thủ tục sang tên cho bà H. Nay bà N lại yêu cầu chị em chị sang tên cho bà N thì chị không có sổ để đi làm thủ tục sang tên. Nếu hợp đồng vô hiệu thì chị đồng ý trả lại cho bà N số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng, yêu cầu bà N trả lại đất cho chị. Về bồi tH thiệt hại: hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà N bán đất cho bà H, đưa sổ đỏ cho bà H nên bà N tự chịu. Chị không đồng ý bồi tH.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án và các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công Ki chứng cứ và hòa giải kèm theo giấy triệu tập chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H đến Tòa án để làm việc, nhưng chị H, anh H đều vắng mặt không có lý do và không có bất cứ văn bản nào ý kiến về nội dung vụ án, không có yêu cầu phản tố, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Nguyễn Văn K do chị N đại diện trình bày:* Ý kiến của em K thống nhất với ý kiến chị N, không có ý kiến gì khác.

*Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:*

Năm 2020, bà N nhiều lần xuống nH bà H, năn nỉ bà mua giùm phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> (ngang 08m x dài 40,1m) do bà N đang kẹt tiền mở salon xe.

Khi đó hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, có làm giấy tay. Giấy tay này do con dâu bà N ghi, bà H và bà N cùng ký tên.

Tại thời điểm viết giấy tay thì bà có đặt đưa cho bà N số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Khi bà nhận chuyển nhượng từ bà N thì phần đất này do bà Trà Thị P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà P đã chết, các con bà P là những người thừa kế phần đất này vẫn đang quản lý sử dụng.

Bà N bán đất cho bà H thì có nói là đất này bà N đã mua của chị em chị N rồi, chưa làm thủ tục sang tên thôi. Bà H hỏi bà N lý do tại sao không làm thủ tục sang tên đi rồi bán lại cho bà H. Bà N nói làm như vậy thủ tục rườm rà, để chị em của N làm thủ tục sang tên luôn cho bà cho gọn. Hơn nữa khi bà N bán đất cho bà H thì có dẫn xuống nH của chị N để chị xác nhận với bà H là đất này chị N đã bán cho bà N.

Các bên thỏa thuận là số tiền còn lại 280.000.000 (Hai trăm tám mươi triệu) đồng thì trả cho bà N 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng, còn 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng thì bà H trả cho chị N, do bà N vẫn còn nợ chị N 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền mua phần đất này.

Đến ngày 26/6/2020, bà H cùng bà N, chị N, chị H, anh H, em K đến Ủy ban nhân dân xã T Đ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tại UBND xã T Đ, cán bộ Tư pháp là cô Thu tiếp nhận hồ sơ. Tại UBND xã T Đ, bà đã thanh toán cho bà N số tiền 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng và đưa cho anh H 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng để làm giấy chứng minh nhân dân.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chị N bán đất cho bà N thì vẫn còn đứng tên bà P, do bà N giữ. Sau khi làm thủ tục cho chị em N đứng tên xong thì bà N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ vào ngày 21/5/2021. Khi bà N đưa cho bà giấy đỏ thì đòi lại giấy tay mua bán đất, nên bà đưa lại cho bà N giấy tay bản chính, nhưng bà có chụp hình lại giấy tay này.

Hiện tại, bà H vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị N, chị H, anh H, em K đứng tên.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu chị N, chị H, anh H, em K làm thủ tục sang tên cho bà N phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72, đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C thì bà không có ý kiến gì. Bà yêu cầu khi nào bà N trả lại cho bà số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng thì bà trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

*Đất tranh chấp qua đo đạc, định giá xác định được như sau:*

Diện tích thực tế 215,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72, đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS08725 ngày 14-5-2021, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K đứng tên. Giá trị 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng; tài sản trên đất không có.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 06-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện T C, tỉnh Tây N đã xử:*

Căn cứ vào các điều 117, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc H quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chị Nguyễn Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” ghi ngày 11/5/2020 giữa bà Phạm Thị N với chị Nguyễn Thị N đối với phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72; đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08725 ngày 14-5-2021, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K đứng tên. Phần đất có tứ cận: Đ giáp thửa 158, dài 27,32m; Tây giáp thửa 522, dài 26,59m; Nam giáp đường Đ THnh 4, dài 7,42m + 0,58m; Bắc giáp thửa 518, dài 08m là vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72; đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08725 ngày 14-5-2021, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K đứng tên. Phần đất có tứ cận: Đ giáp thửa 158, dài 27,32m; Tây giáp thửa 522, dài 26,59m; Nam giáp đường Đ THnh 4, dài 7,42m + 0,58m; Bắc giáp thửa 518, dài 08m.

Buộc chị Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị N số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng tiền chuyển nhượng đất và bồi thH thiệt hại 34.282.500 (Ba mươi bốn triệu hai trăm tám mươi hai nghìn năm trăm) đồng. Tổng

cộng là 194.282.500 (Một trăm chín mươi bốn triệu hai trăm tám mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi Hnh án, nếu chị N chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì Hng tháng chị N còn phải trả cho bà N tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Bà Lê Thị H có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08725 ngày 14-5-2021, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K đứng tên.

Bà Lê Thị H nếu có tranh chấp với bà Phạm Thị N về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72; đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N thì được quyền khởi kiện ở vụ án khác.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ thi Hnh án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15-9-2022, bà Phạm Thị N kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N:*

+ Về tố tụng:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký đã chấp Hnh đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

H đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định về thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị N.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị H đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện T C, tỉnh Tây N.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Ngày 08-9-2022, Tòa án nhân dân huyện T C, tỉnh Tây N tuyên án sơ thẩm. Ngày 15-9-2022, nguyên đơn bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo.

Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của bà Phạm Thị N nộp trong thời hạn kháng cáo và đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị N thấy rằng:

Bà Phạm Thị N và chị Nguyễn Thị N thống nhất đã ký kết và thực hiện “Giấy bán đất” ghi ngày 11/5/2020. Nội dung: chị Nguyễn Thị N đứng ra bán cho bà Phạm Thị N phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72. Đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N với giá 280.000.000 (Hai trăm tám mươi nghìn) đồng. Cấn trừ nợ hụi 160.000.000 (Một trăm sáu mươi nghìn) đồng, còn lại 120.000.000 (Một trăm hai mươi nghìn) đồng. “Giấy bán đất” ghi ngày 11/5/2020 không được công chứng, chứng thực; tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trà Thị P đứng tên, bên chuyển nhượng không có quyền sử dụng hợp pháp nhưng lại đứng ra chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy bán đất” ghi ngày 11/5/2020 là một giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 123, Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chị Nguyễn Thị N.

Bà N kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Bà N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.



[5] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị H đồng xét xử không giải quyết, 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 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc H quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T C, tỉnh Tây N.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chị Nguyễn Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” ghi ngày 11/5/2020 giữa bà Phạm Thị N với chị Nguyễn Thị N đối với phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72; đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08725 ngày 14-5-2021, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K đứng tên. Phần đất có tứ cận: Đ giáp thửa 158, dài 27,32m; Tây giáp thửa 522, dài 26,59m; Nam giáp đường Đ THnh 4, dài 7,42m + 0,58m; Bắc giáp thửa 518, dài 08m là vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72; đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08725 ngày 14-5-2021, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K đứng tên. Phần đất có tứ cận: Đ giáp thửa 158, dài 27,32m; Tây giáp thửa 522, dài 26,59m; Nam giáp đường Đ THnh 4, dài 7,42m + 0,58m; Bắc giáp thửa 518, dài 08m.

Buộc chị Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị N số tiền 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng tiền chuyển nhượng đất và bồi tH thiệt hại 34.282.500 (Ba mươi bốn triệu hai trăm tám mươi hai nghìn năm trăm) đồng. Tổng

cộng là 194.282.500 (Một trăm chín mươi bốn triệu hai trăm tám mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi Hnh án, nếu chị N chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì Hng tháng chị N còn phải trả cho bà N tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Bà Lê Thị H có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08725 ngày 14-5-2021, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H, em Nguyễn Văn K đứng tên.

Bà Lê Thị H nếu có tranh chấp với bà Phạm Thị N về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 215,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 72; đất tọa lạc tại ấp Đ THnh, xã T Đ, huyện T C, tỉnh Tây N thì được quyền khởi kiện ở vụ án khác.

### 3. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá:

Bà Phạm Thị N phải chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

### 4. Về án phí:

Bà Phạm Thị N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí số 0006761 ngày 08 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện T C, tỉnh Tây N. Ghi nhận bà N đã nộp đủ án phí.

Chị Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 9.714.000 (Chín triệu bảy trăm mười bốn nghìn) đồng.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu số: 0007545 ngày 15-9-2022 của Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện T C, tỉnh Tây N.

5. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị H đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng

chế thi Hình án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi Hình án dân sự; thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi Hình án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh TN;
- TAND h. T C;
- CCTHADS h. T C;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Bình**