

Bản án số: **32/2023/DS-PT**  
Ngày: 21-3-2023  
V/v “T/c HDCN quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Công Sự

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Minh Nhựt

Bà Thái Thị Thanh Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Trần Linda – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2022/TLPT-DS ngày 13/10/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2023/QĐ-PT ngày 13/01/2023, Thông báo số 57/2023/TB-TA ngày 08/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2023/QĐ-PT ngày 01/3/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 2/19, tổ 14, ấp 1, xã Đ, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Cẩm B, sinh năm 1969.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Yến T, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Số 6/3, hẻm 6, tỉnh lộ 761, tổ 15, ấp 1, xã Đ, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Yến T, sinh năm 2001;

3.2. Ông Vũ Hải N, sinh năm 1950;

3.3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 2004;

Cùng địa chỉ: Số 6/3, hẻm 6, tỉnh lộ 761, tổ 15, ấp 1, xã Đ, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Cẩm B

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

(Bà Y, bà B, ông N, chị T có mặt; anh H vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

**\* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Y trình bày:**

Vào tháng 4/2018 bà có thỏa thuận mua một căn nhà và quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Cẩm B với số tiền là 210.000.000 đồng, bà đã đặt cọc được 30.000.000 đồng vào ngày 13/4/2018 và đặt cọc thêm được 40.000.000 đồng vào ngày 24/5/2018, sau đó bà B lại đi ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Thu L và nhận cọc 100.000.000 đồng, khi bà biết được sự việc nên bà đã gặp bà L để làm việc và bà L yêu cầu chuộc lại là 120.000.000 đồng. Sau đó bà đã về gặp bà B để làm việc ba bên đã thống nhất lại là bà đưa tiếp cho bà B 120.000.000 đồng để bà B trả cho bà L để chuộc lại sổ đỏ và bà B đã giao sổ đỏ cho bà giữ từ đó cho đến nay, tại buổi thỏa thuận đó có sự chứng kiến của ông B1 trưởng ấp vì ông B1 gặp bà B và đòi nợ bà B tiền thiếu vật liệu xây dựng là 2.000.000 đồng bà B cũng yêu cầu bà trả nợ hộ cho bà B là 2.000.000 đồng để bà B trả cho ông B1, sau đó giữa bà và bà B đã thống nhất tổng số tiền bà bỏ ra tổng cộng là 192.000.000 đồng được ghi vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/6/2018. Sau đó bà B nói bà đang cầm sổ hộ khẩu cho xã hội đen với giá 10.000.000 đồng và đề nghị bà hỗ trợ thêm 10.000.000 đồng đó là lý do tại sao hợp đồng được lập lại ngày 24/6/2018 với giá là 220.000.000 đồng là do bà và bà B đã thống nhất được với nhau về giá hiện tại là 220.000.000 đồng. Bà đã trả được 192.000.000 đồng số tiền còn lại là 28.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ra công chứng thì bà sẽ trả hết phần còn lại. Sau đó bà B đã giao nhà và đất cho bà quản lý, bà B đã dọn ra ngoài chợ ở được một thời gian đến gần tết thì bà B cứ năn nỉ cho bà B ở nhờ qua tết vì con gái bà B về, sau đó cán bộ xã cũng nhiều lần năn nỉ bà cho bà B ở qua tết sẽ đi, nhưng sau đó bà B ở lại không chịu đi, thấy không đuổi được bà B đi thì bà làm đơn thưa ra UBND xã Đ tại buổi hòa giải của xã thì bà B đã đồng ý ra khỏi nhà để giao lại nhà cho bà chậm nhất vào ngày 01/6/2020 và bà Y sẽ có trách nhiệm trả hết số tiền còn lại và hỗ trợ thêm tổng cộng là 50.000.000 đồng, nhưng đến ngày hẹn bà B vẫn không thực hiện theo biên bản hòa giải thành của UBND xã.

Vì vậy bà làm đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất là căn nhà giữa bà với bà B và đề nghị bà B phải

giao lại nhà và đất cho bà, bà đồng ý tiếp tục trả số tiền cho bà B là 28.000.000 đồng theo thỏa thuận. Đối với số tiền 22.000.000 đồng trước đây bà hứa hỗ trợ nhưng bà B gây khó khăn cho bà nên nay bà không đồng ý hỗ trợ nữa.

Bà đồng ý với bản đồ đo vẽ và chứng thư thẩm định giá và đề nghị Tòa án dùng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng bà Y đã nộp tạm ứng chi phí do đặc, xem xét, thẩm định giá hết số tiền là 23.360.012 đồng, bà đồng ý tự nguyện chịu phần chi phí tố tụng này.

**\* Bị đơn bà Trần Thị Cẩm B trình bày:**

Đầu năm 2018 bà có mượn tiền của bà Nguyễn Thị Ngọc T1 để mua vé số bán, đến khoảng tháng 4 bà T1 đòi nợ, bà có hỏi số nợ của bà bao nhiêu thì bà T1 bảo số nợ của bà là 30.000.000 đồng, bà nói không có tiền trả nên bà T1 nói bán nhà lấy tiền trả nợ, bà nói để kiếm người mua nhà đã thì bà T1 nói để bà T1 chỉ người mua cho. Hôm sau bà Y là chị gái bà T1 đến hỏi mua nhà và trả giá 200.000.000 đồng, bà kêu rẻ quá và bà Y trả 210.000.000 đồng, sau đó bà T1 đã khấu trừ luôn sang số nợ của bà B là 30.000.000 đồng vào tiền đặt cọc đất, sau đó bà Y lấy giấy tự ghi và cam kết tính từ ngày 13/4/2018 với thời hạn 60 ngày, đến ngày 24/5/2018 bà Y đưa thêm 40.000.000 đồng tổng 2 lần là 70.000.000 đồng. Sau đó đã quá hạn 07 ngày thì bà Y không thấy nói gì nên bà đã bán cho bà L với giá là 210.000.000 và bà L đưa trước là 100.000.000 đồng, bà đưa giấy tờ nhà đất cho bà L và thỏa thuận một tuần sau sẽ trả đủ tiền rồi ra xã làm giấy tờ, rồi từ đó cũng không thấy bà L. Khoảng 5-7 ngày sau thì bà Y nói bà L đã bán lại cho bà Y giấy tờ 120.000.000 đồng, bà làm đơn ra UBND xã trình bày nhưng UBND xã không giải quyết theo trình bày của bà, lại yêu cầu bà trả lại tiền cho bà Y rồi sau đó yêu cầu bà phải ký biên bản vào ngày 01/6/2020 phải giao nhà cho bà Y. Nay bà đề nghị do bà Y vi phạm hợp đồng, nên bà Y phải mất tiền cọc trên. Còn đối với bà L thì bà sẽ gặp và làm việc sau.

Bà thừa nhận vào ngày 24/6/2018 bà có ký nhận vào hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà Y là do bà Y kêu bà làm chứng ký vô giấy mua bán. Và do bà Y kêu bà sang nhà bà Y và gặp vợ chồng bà L ngồi đó và có ông B1 trưởng ấp, sau đó ông B1 còn đòi nợ bà tiền thiếu vật liệu xây dựng.

Tại phiên tòa bà B thừa nhận bà Y đặt cọc cho bà 30.000.000 đồng lần một chứ không phải là khấu trừ từ bà T1. Bà đề nghị bồi thường lại gấp đôi số tiền mà bà Y đưa cho bà để trả cho bà L là 120.000.000 đồng thành 240.000.000 đồng, còn tiền cọc 70.000.000 đồng là do bà Y vi phạm hợp đồng nên bà Y bị mất số tiền này.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hải N trình bày:**

Về quan hệ giữa ông với bà B là anh em họ với nhau, do ông bị bệnh nên nhập hộ khẩu về chỗ bà B vào tháng 6/2021 để thuận tiện đi chữa bệnh, về tài sản này là của bà B, không có liên quan gì đến ông.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Yến T trình bày:**

Bà là con của bà Trần Thị Cẩm B. Căn cứ vào giấy cam kết của bà B và bà Nguyễn Thị Ngọc Y được ký ngày 13/4/2018 và đặt cọc hai lần tiền là 70.000.000 đồng thì bà Y vi phạm hợp đồng là quá 60 ngày không có tiền trả đủ 140.000.000 đồng, nên bà Y phải mất số tiền cọc trên. Vì đến nay bản hợp đồng đặt cọc đã quá thời hạn, bà xin hủy hợp đồng đặt cọc mua bán trên. Còn việc mua bán giữa bà L với bà Y thì bà không hay biết. Nay bà không đồng ý cho mẹ của bà mua bán nhà đất với bà Y.

\* Tại bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 21/7/2022, TAND huyện Vĩnh Cửu đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y với bà Trần Thị Cẩm B tại thửa đất số 23 tờ bản đồ số 94 xã Đ, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Buộc bà Trần Thị Cẩm B phải có trách nhiệm giao các giấy tờ liên quan đến thủ tục sang tên theo quy định.

Bà Trần Thị Cẩm B, ông Vũ Hải N, chị Nguyễn Thị Yến T, anh Nguyễn Văn H, cháu Nguyễn Công Thành và cháu Nguyễn Ngọc Anh được quyền lưu cư lại trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Buộc bà Trần Thị Cẩm B phải có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y thửa đất số 23 tờ bản đồ số 64 xã Đ có diện tích thực tế là 182,7m<sup>2</sup> Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải trả cho bà Trần Thị Cẩm B số tiền là 28.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 08/8/2022 bị đơn bà B kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm (BL 219).

- Ngày 02/8/2022 Viện trưởng VKSND huyện Vĩnh Cửu kháng nghị đề nghị sửa 1 phần bản án sơ thẩm theo hướng tăng số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn thành 124.652.000đ tương ứng 12,7% giá trị hợp đồng chưa thanh toán.

**\* Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

+ Tại giấy cam kết thể hiện “Ngày 13/4/2018 bà Y đã đặt cọc cho bà B số tiền 30.000.000đồng, trong thời hạn 60 ngày nếu bà Y không có đủ tiền trả hết thì mất số tiền đặt cọc trên, còn bà B bán nhà cho người khác trước 60 ngày thì phải hoàn trả gấp đôi số tiền” nhưng đến ngày 24/5/2018 bà Y đưa cho bà B số tiền 40.000.000 đồng, trên giấy ghi “Tổng cộng 02 lần là

70.000.000 đồng khác lần 1 hẹn khi nào chồng đủ tiền giao nhà”. Như vậy theo thỏa thuận ngày 24/5/2018 thì khi nào bà Y chồng đủ tiền bà B sẽ giao nhà (bút lục số 15) nhưng đến ngày 23/6/2018 bà B lại bán thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu L nên bà B là người vi phạm thỏa thuận (bút lục số 16).

+ Việc bà B trình bày chỉ nhận số tiền 70.000.000đ là không phù hợp. Vì ngoài số tiền 70.000.000đ, bà Y đã đưa số tiền 120.000.000đ cho bà B trả cho bà L có sự chứng kiến của ông Vũ Văn B1. Ngoài ra bà Y còn đưa 2.000.000đ cho bà B để trả nợ tiền vật liệu xây dựng cho ông B1. Tổng cộng bà B đã nhận 192.000.000đ.

+ Giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y và bà Trần Thị Cẩm B ngày 24/6/2018 là có thật được các bên lập thành văn bản. Xét bà Y đã thanh toán cho bà B 192.000.000 đồng tương đương 87,3% giá trị hợp đồng, còn lại 28.000.000 đồng tương đương 12,7% giá trị hợp đồng. Như vậy, bà Nguyễn Thị Ngọc Y đã thanh toán được hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, Tòa án nhân dân huyện C công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/6/2018 giữa bà Trần Thị Cẩm B và bà Nguyễn Thị Ngọc Y là có căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm chỉ buộc bà Y phải trả cho bà B số tiền 28.000.000 đồng tại thời điểm giao dịch năm 2018 là không phù hợp, cần buộc bà Y thanh toán số tiền 124.625.100 đồng tương đương 12,7% giá trị giao dịch còn lại cho bà B.

Từ các căn cứ trên, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Cẩm B, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo hướng sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Y phải thanh toán cho bà B số tiền 124.625.100 đồng.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Ngày 02/8/2022 Viện trưởng VKSND huyện Vĩnh Cửu ban hành kháng nghị số 435/QĐKN-VKS-DS. Ngày 08/8/2022 bị đơn bà Trần Thị Cẩm B nộp đơn kháng cáo và thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm. Kháng nghị và kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, bà B xác định thay đổi nội dung kháng cáo, không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm mà đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 với bà Nguyễn Thị Ngọc Y do bà Y chỉ giao cho bà số tiền 70.000.000đ, đồng thời vi phạm thời hạn thỏa thuận đặt cọc ngày 13/4/2018. Xét việc thay đổi

nội dung kháng cáo trên của bà B không vượt quá phạm vi kháng cáo nên được xem xét giải quyết.

[2] Người tham gia phiên tòa:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[3] Về người tham gia tố tụng: Các bên trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Cẩm B, các đương sự đang cùng sinh sống trên thửa đất gồm ông Năm, bà Thảo đều xác định không có quyền tài sản đối với thửa đất trên. Như vậy việc cấp sơ thẩm đưa các con chưa thành niên của bà T gồm Nguyễn Thành C1 (sinh năm 2016), Nguyễn Ngọc A (sinh năm 2018) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết.

[4] Xét kháng cáo:

Bị đơn bà Trần Thị Cẩm B thừa nhận ngày 13/4/2018 có nhận của bà Nguyễn Thị Ngọc Y số tiền đặt cọc 30.000.000đ để chuyển nhượng nhà gắn liền diện tích đất 188,3m<sup>2</sup> tại thửa số 23 tờ bản đồ số 94 xã Đ, huyện C với giá 210.000.000đ. Đến ngày 24/5/2018, bà nhận tiếp số tiền 40.000.000đ từ bà Y.

Đồng thời, từ các chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2018, biên bản nhận tiền ngày 27/6/2018, trình bày của người làm chứng ông Vũ Văn B1 thì đủ sơ sở xác định vào ngày 23/6/2018, được sự đồng ý của bà B, bà Y đã thanh toán số tiền 122.000.000đ cho bà Nguyễn Thị Thu L, ông Vũ Văn B1 thay cho bà B. Như vậy tổng cộng bà Y đã thanh toán cho bà B số tiền 192.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B khai không có việc chuyển nhượng nhà đất cho bà Y, cũng không ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2018. Tuy nhiên, căn cứ lời khai của những người làm chứng ông Nguyễn Văn R, ông Vũ Văn B1, biên bản hòa giải ngày 14/5/2020 tại UBND xã Đ, kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 100, 114, 115) và lời khai của chính bà B tại phiên tòa sơ thẩm thì đủ cơ sở xác định ngày 24/6/2018, bà B, bà Y đã tự nguyện lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà gắn liền diện tích đất 188,3m<sup>2</sup> tại thửa số 23 tờ bản đồ số 94 xã Đ, huyện C trên với giá 220.000.000đ. Hợp đồng cũng đã ghi nhận việc bên mua đã trả số tiền 192.000.000đ còn lại 28.000.000đ. Tuy nhiên, các bên không làm thủ tục chứng nhận hợp đồng theo quy định của pháp luật. Từ các chứng cứ đã phân tích trên thì lời khai của bà B tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với diễn biến sự việc nên không được chấp nhận.

Xét mặc dù chưa tuân thủ quy định về hình thức nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản ngày 24/6/2018 được các bên tự nguyện giao kết, không trái pháp luật, bên mua cũng đã thanh toán hơn

2/3 giá trị giao dịch nên đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Việc bà Y cho rằng bà B vi phạm thời hạn đặt cọc theo cam kết ngày 13/4/2018 từ đó đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2018 là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, việc đặt cọc giữa các bên nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi các bên đã tự nguyện chuyển sang giai đoạn giao kết hợp đồng thì xem như đã kết thúc giai đoạn đặt cọc, số tiền đặt cọc chuyển thành tiền thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng.

Từ các phân tích trên, việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận tính hợp pháp của giao dịch dân sự trên là có căn cứ, đúng pháp luật do đó không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm B.

[5] Xét kháng nghị:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng bà Y đã thanh toán cho bà B 192.000.000đ tương đương 87,3% giá trị hợp đồng, còn lại 28.000.000 đ tương đương 12,7% giá trị hợp đồng chưa thanh toán. Việc Tòa án nhân dân huyện C chỉ buộc bên mua phải trả cho bên bán thêm số tiền 28.000.000đ là chưa phù hợp. Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 62/CT-THM ngày 25/01/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư xây dựng Thế Hệ Mới thì tài sản là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất có tổng trị giá là 981.300.000 đồng. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện C đề nghị buộc bà Y còn phải thanh toán cho bà B 12,7% giá trị giao dịch còn lại tương đương 124.625.100 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện thanh toán thêm cho bị đơn số tiền 124.625.100đ nên ghi nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Miễn cho nguyên đơn, bị đơn do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí

[7] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm B; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu

Áp dụng khoản 2 Điều 129; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 169 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y với bà Trần Thị Cẩm B.

Bà Trần Thị Cẩm B, ông Vũ Hải N, chị Nguyễn Thị Yên T, anh Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y diện tích đất 182,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 64 xã Đ và toàn bộ các tài sản gắn liền với diện tích đất trên gồm nhà ở, tường rào.

Diện tích đất được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 06/2021 ngày 05/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu. Các tài sản gắn liền với diện tích đất trên có số lượng, cấu trúc theo mô tả tại Chứng thư thẩm định giá số 62/CT-THM ngày 25/01/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư xây dựng Thế Hệ Mới.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Y có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Cẩm B số tiền 124.625.100đ (Một trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn một trăm đồng)

2. Bà Y có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

3. Về án phí dân sự:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Ngọc Yên, bà Trần Thị Cẩm B.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu tiền số 0003087 ngày 03/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

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



***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai
- TAND huyện C
- Chi cục huyện C;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

**Nguyễn Công Sự**