

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 244 /2020/DS-PT  
Ngày: 14 – 12 – 2020  
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 NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Tâm.

*Các Thẩm phán:* Bà Phan Thị Mai Dung;  
Bà Võ Thị H1 Mai.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Cẩm Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020, về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Chị Trương Thị Kim Ph, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Ấp A M, xã A S, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Ấp Cao Su, xã Long Giang, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 20 – 9 – 2019); có mặt.

**2. Bị đơn:**

**2.1.** Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1968; có mặt.

2.2. Anh Trương Công Đ, sinh năm 1988; có mặt.

2.3. Chị Trương Thị Kiều Kh, sinh năm 1990; vắng mặt.

2.4. Anh Trương Tuấn V, sinh năm 1995; vắng mặt.

Bà H, chị Kh, anh V, anh Đ cùng địa chỉ: Ấp P Đ, xã L P, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn (bà H, chị Kh, anh V):* Anh Trương Công Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 10 năm 2019); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thu H (bị đơn);

- *Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đơn khởi kiện đề ngày 19-9-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Ngày 20 tháng 4 năm 2019, chị Ph có thỏa thuận sang nhượng của bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trương Công Đ, chị Trương Thị Kiều Kh, anh Trương Tuấn V một phần đất trong thửa 19, bản đồ số 19, diện tích 1.250 m<sup>2</sup> (chiều ngang 25m x chiều dài 50m); đo đạc thực tế 1.246,6 m<sup>2</sup>, (trong diện tích chuyển nhượng có 150m<sup>2</sup> đất ở nông thôn), đất tọa lạc tại Ấp P Đ, xã L P, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: CNQSDĐ) số: H00569/QSDĐ/1302/2006/QĐ-UBND ngày 11 – 6 – 2007 do bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trương Văn H1 tên, với giá tiền chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Do ông Trương Văn H1 đã chết nên các con của ông H1 là anh Đ, chị Kh, anh V cùng bà H đứng ra chuyển nhượng, khi chuyển nhượng hai bên có làm “giấy chuyển nhượng đất thổ cư”, bà H, anh Đ, chị Kh, anh V cùng ký tên, lấn tay, hợp đồng không có công chứng, chứng thực, chị Ph đã đặt cọc cho gia đình bà H số tiền 150.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng, số tiền còn lại có thỏa thuận “*đến khi nào làm xong hồ sơ chuyển nhượng chị sẽ giao hết*”. Sau khi nhận số tiền 150.000.000 đồng, gia đình bà H có giao giấy CNQSDĐ của bà H cho chị Ph nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Bến Cầu (gọi tắt là Văn phòng đăng ký đất đai) để làm thủ tục đo đạc, tách thửa. Ngày 06 – 6 – 2019, Văn phòng đăng ký đất đai có văn bản trả lời không tách thửa được và trả lại hồ sơ cho bà H. Đến khoảng tháng 8 năm 2019 bà Ph và bà H tiếp tục nộp hồ sơ yêu cầu tách thửa, trong thời gian chờ Văn phòng đăng ký đất đai giải quyết thì anh Đ rút lại hồ sơ, anh Đ nói rằng gia đình anh đổi ý không tiếp tục chuyển nhượng nữa. Bà Ph yêu cầu bà H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nếu gia đình bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì trả lại tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng. Tổng cộng là

300.000.000 đồng.

*Đại diện cho bị đơn anh Trương Công Đ trình bày:*

Anh thống nhất với lời trình bày của bà L (đại diện bà Ph) về thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, diện tích đất, loại đất, giá trị của hợp đồng, hình thức hợp đồng là “giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20 – 4 – 2019”, số tiền cọc gia đình anh đã nhận như bà L trình bày là đúng. Tuy nhiên, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng không phải lỗi do gia đình anh, vì khi nhận 150.000.000 đồng gia đình anh đã giao giấy CNQSDĐ cho bà L (đại diện chị Ph) để bà L làm thủ tục tách thửa, nhưng trong khoảng thời gian, từ tháng 4 đến tháng 8 năm 2019 chị Ph và bà L vẫn chưa làm được hồ sơ tách thửa, cũng không giao thêm cho gia đình anh một khoản tiền nào khác. Anh đã yêu cầu chị Ph giao hết tiền cho anh và cùng nhau đến Ủy ban nhân dân xã Long Phước làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị Ph không đồng ý, chị Ph giữ ý kiến là “khi nào làm xong thủ tục tách thửa thì sẽ giao hết số tiền còn lại”. Do vậy, tháng 9 – 2019 anh đã đến Văn phòng một cửa huyện Bến Cầu để rút lại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình anh và chị Ph nhưng bản chính giấy CNQSDĐ của gia đình anh thì chị Ph đang giữ.

Ngày 10 – 3 – 2020, anh Đ làm đơn phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chị Ph trả lại giấy CNQSDĐ cho gia đình anh. Anh đồng ý trả lại cho chị Ph số tiền cọc là 150.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 20 – 4 – 2019 cho đến khi xét xử xong vụ án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2020/DS-ST ngày 24 – 9 – 2020 và Quyết Đ sửa chữa, bổ sung bản án ngày 07 – 10 – 2020 của TAND huyện Bến Cầu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Kim Ph.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trương Công Đ, chị Trương Thị Kiều Kh, anh Trương Tuấn V có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trương Thị Kim Ph số tiền 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*), trong đó tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

- Chị Trương Thị Kim Ph có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trương Công Đ, chị Trương Thị Kiều Kh, anh Trương Tuấn V, 01 (một) giấy CNQSDĐ số H00569/QSDĐ/1302/2006QĐ-UBND ngày 11 – 6 – 2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu cấp cho ông Trương Văn H1, bà Nguyễn Thị Thu H.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của anh Trương Công Đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20 – 4 – 2019.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy Đ của pháp luật.

- Ngày 30 – 9 – 2020, bị đơn kháng cáo: Không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý phạt cọc.

- Ngày 26 – 10 – 2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định số 21/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm; lý do:

+ Tòa án sơ thẩm không thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Bến Cầu xem diện tích đất này có đủ điều kiện tách thửa hay không?.

+ Bản án buộc bà H và các con bồi thường cọc nhưng không giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 – 4 – 2019 là chưa giải quyết triệt để vụ án.

+ Không tuyên chấp nhận một phần phần tố của bị đơn về trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569/QSĐĐ/1302/2006/QĐ – UBND ngày 11 – 6 – 2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu cấp cho ông Trương Văn H1, bà Nguyễn Thị Thu H và không buộc nguyên đơn chịu án phí về yêu cầu này.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H và anh Đ trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý phạt cọc, không đồng ý trả tiền lãi.

- Bà L (đại diện chị PH) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Kiểm sát viên giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

*Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy Đ pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy Đ pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị Ph, buộc bà H và các con hoàn trả tiền cọc và chịu phạt cọc nhưng không giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên lập ngày 20/4/2019 là giải quyết chưa triệt để, toàn diện vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, chấp nhận kháng nghị, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 sửa án sơ thẩm về phạt cọc, giải quyết

triệt để đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sửa về cách tuyên án.

### **NHẬN Đ CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Viện trưởng, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị bản án sơ thẩm phù hợp tại Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Cấp sơ thẩm định giá đất tranh chấp diện tích 1.246,6 m<sup>2</sup> không theo giá trị thực tế chuyển nhượng mà định giá theo Quyết định số 57/2019 ngày 20 – 12 – 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh (diện tích 1.246,6 m<sup>2</sup> trị giá 76.042.600 đồng) là không đúng quy định của pháp luật, trong khi các đương sự đã thỏa thuận với nhau giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng/1.246,6 m<sup>2</sup>, nên cần rút kinh nghiệm trong việc định giá tài sản.

**[2] Về nội dung:** Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận ngày 20 – 4 – 2019 có thỏa thuận và cùng xác lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất trong thửa 19, bản đồ số 19, diện tích 1.250 m<sup>2</sup> (chiều ngang 25m x chiều dài 50m); đo đạc thực tế diện tích 1.246,6 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp PD, xã LP, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, đất đã được cấp giấy CNQSDĐ, với giá tiền chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Tuy nhiên, các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng nên dẫn đến tranh chấp. Phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng, nếu không thì trả tiền cọc và phạt cọc. Phía bị đơn đồng ý trả tiền cọc, không đồng ý phạt cọc.

#### **[3] Xét kháng cáo của bà H thấy rằng:**

[3.1] Về chứng cứ: Theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20 – 4 – 2019, các bên có thỏa thuận ngoài tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng thì bà H phải làm thủ tục chuyển nhượng thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận cọc”, theo thỏa thuận này thì bà H đã nộp hồ sơ yêu cầu đo đạc, tách thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đo đạc, tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ph, theo đó bà H đã thực hiện xong phần nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên đến ngày 06 – 6 – 2019 thì Văn phòng đăng ký Đất đai có Thông báo số: 597/TB-VPĐKKĐĐ từ chối giải quyết hồ sơ; lý do: Chờ hướng dẫn của ngành cấp trên lập bản vẽ mặt bằng



tổng thể theo điểm b khoản 3 Điều 4 của Quyết Đ số: 15/2019/UBND ngày 26 – 4 – 2019 của ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh (viết tắt là: UBND tỉnh). Đến ngày 22 – 01 – 2020, UBND tỉnh mới ban hành Quyết Đ số: 01/2020/UBND ngưng thực hiện khoản 3 Điều 4 của Quyết Đ số: 15/2019/UBND. Như vậy, việc hai bên không tiến hành chuyển nhượng đúng thời gian như thỏa thuận ghi trong hợp đồng (30 ngày) là do điều kiện khách quan (quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) nên hợp đồng trên bị vô hiệu tại thời điểm ký kết do “có đối tượng không thể thực hiện được” theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, hợp đồng trên còn bị vô hiệu do vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự cụ thể: “*Không có công chứng, chứng thực, bên nhận chuyển nhượng chỉ đặt cọc, chưa trả tiền chuyển nhượng, chưa giao nhận đất*”. Do đó, yêu cầu của chị Ph buộc bà H và các con bà H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[3.2] Xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên bà H và các con bà H phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Ph số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, đồng thời chị Ph phải có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569/QSDĐ/1302/2006/QĐ – UBND ngày 11 – 6 – 2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu cấp cho ông Trương Văn H1, bà Nguyễn Thị Thu H là phù hợp tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[3.3] Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Theo thỏa thuận tại “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20 – 4 – 2019” các bên thỏa thuận ngoài tiền đặt cọc thì bà H làm thủ tục chuyển nhượng thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận cọc, chị Ph trả đủ tiền chuyển nhượng” nhưng đến tháng 9 – 2019 thủ tục tách thửa chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hướng dẫn thực hiện, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Thời điểm này, chị Ph không trả tiền tiếp nhận chuyển nhượng đất cho bà H, trong khi bà H không có tiền để trả tiền mua đất ruộng của ông Đ1 (bà H đã đặt cọc mua ruộng của ông Đ1 số tiền 90.000.000 đồng) nên gia đình bà H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất nữa cho chị Ph là hợp lý. Đến tháng 01 – 2020 (cách ngày chuyển nhượng 09 tháng) thì điều kiện về thủ tục tách thửa mới được Nhà nước hướng dẫn thực hiện, nhưng giá đất tại địa phương đã thay đổi theo chiều hướng tăng, các bên không thương lượng lại về cách thức tiếp tục thực hiện hợp đồng để không làm ảnh hưởng quyền lợi của nhau. Nhận thấy, cả hai bên đều không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm nhận định bị đơn có lỗi và buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng là không đúng, nên kháng cáo của bà H là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thấy rằng:

[4.1]. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Bến Cầu xem diện tích đất này có đủ điều kiện tách thửa hay không, đây là thiếu sót của cấp sơ thẩm trong quá trình thu thập chứng cứ, cấp phúc thẩm đã khắc phục.

[4.2]. Cấp sơ thẩm không nhận định về tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 – 4 – 2019 là không giải quyết triệt để vụ án, nên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát đối với các vấn đề trên là có căn cứ; được Hội đồng xét xử chấp nhận; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (đã nêu trên).

[4.3]. Trong vụ này, Tòa án cấp sơ thẩm không cần thụ lý thêm yêu cầu phản tố của bị đơn mà nghĩa vụ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết cùng vụ án. Cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố nhưng thiếu sót trong cách tuyên án, Viện trưởng Viện Kiểm sát kháng nghị về cách tuyên án là có căn cứ, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu được giải quyết ở phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không buộc nguyên đơn chịu án phí về yêu cầu này là hợp lý.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh cũng như phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm; sửa án sơ thẩm.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản: Do yêu cầu của chị Trương Thị Kim Ph không được chấp nhận nên chị Ph phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ghi nhận đã thanh toán xong.

#### [7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Chị Trương Thị Kim Ph phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch về yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 7.500.000 đồng về yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH; hai khoản án phí chị Ph phải chịu là 3.800.000 đồng.

[7.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm phía bị đơn đồng ý trả lại đủ tiền cọc cho nguyên đơn nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H;

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2020/DSST ngày 24 – 9 – 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ vào các Điều 129, 131, 408 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 -12 - 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Kim Ph về yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu phạt cọc đối với bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trương Công Đ, chị Trương Thị Kiều Kh, anh Trương Tuấn V.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là chị Trương Thị Kim Ph với bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trương Công Đ, chị Trương Thị Kiều Kh, anh Trương Tuấn V lập ngày 20 – 4 – 2019 trong thửa 19, bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế 1.246,6 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp PD, xã LP, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trương Công Đ, chị Trương Thị Kiều Kh, anh Trương Tuấn V có nghĩa vụ L đới hoàn trả lại cho chị Trương Thị Kim Ph số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) đồng; trong đó nghĩa vụ của mỗi người phải trả là 37.500.000 đồng (ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy Đ tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.*

1.3. Chị Trương Thị Kim Ph có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trương Công Đ, chị Trương Thị Kiều Kh, anh Trương Tuấn V, 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569/QSDĐ/1302/2006/QĐ - UBND ngày 11 – 6 – 2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu do ông Trương Văn H1, bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Trương Thị Kim Ph đối với bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trương Công Đ, chị Trương Thị Kiều Kh, anh Trương Tuấn V.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của anh Trương Công Đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20 – 4 – 2019.



#### 4. Về án phí sơ thẩm:

4.1. Chị Trương Thị Kim Ph phải chịu số tiền 3.800.000 (ba triệu tám trăm nghìn) đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị Ph đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số: 0022186 ngày 23 – 9 – 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, chị Ph còn phải nộp số tiền 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

4.2. Bà Nguyễn Thị Thu H, chị Trương Thị Kiều Kh, anh Trương Tuấn V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Hoàn trả cho anh Trương Công Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số: 0014165 ngày 10 – 3 – 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số: 0014420 ngày 08 – 10 – 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

6. 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 thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy Đ tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND huyện Bến Cầu;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện Bến Cầu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Phạm Văn Tâm**