

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 106/2021/DS-PT

Ngày 19-11-2021

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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hùng Nuôi;

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Triệu Văn C;

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Đoàn Thị X;

Địa chỉ cư trú: Căn 3, Đường số 3, Lô B2, khu dân cư L, đường A, Phường 10, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị M;

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông Triệu Thanh T;

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người làm chứng:

1. Ông Lê Hùng D;

Địa chỉ cư trú: Căn 3, Đường số 3, Lô B2, khu dân cư L, đường A, Phường 10, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông Mạch Gia T1;

Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thị X - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04-10-2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Triệu Văn C trình bày:

Vào năm 2018, ông được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giới thiệu cho ông mua phần đất có diện tích 6.429,8 m² thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã M, thị xã N thuộc quyền sở hữu của bà Đoàn Thị X. Ông và bà X thỏa thuận mua bán phần đất trên với giá 300.000.000 đồng. Sáng ngày 27-4-2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N có đến phần đất trên để tiến hành đo đạc. Đến chiều cùng ngày, ông có đến Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N để mua phần đất trên của bà X với giá 60.000.000 đồng/01 công đất tầm cây, tổng số tiền mua phần đất là 300.000.000 đồng, ông đã đưa cho bà X 250.000.000 đồng, có giấy biên nhận tiền do bà X ký tên, còn 50.000.000 đồng còn lại thỏa thuận là sau khi bà X làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông đứng tên thì ông sẽ đưa đủ. Đến ngày 23-8-2018, tại Ủy ban nhân dân xã M, thị xã N, ông có đưa thêm cho bà X 40.000.000 đồng, ông và bà X nhờ cán bộ địa chính xã thời điểm đó là ông Mạch Gia T1 làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, nhưng khi đến Ủy ban nhân dân xã thì ông T1 giải thích là phải làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bà X rồi mới tách sang tên ông. Ông đã đưa cho bà X tổng cộng 290.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng thì khi nào sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xong, ông sẽ trả đủ. Tuy nhiên, sau khi bà X làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông yêu cầu bà X làm thủ tục sang tên cho ông thì bà X không đồng ý làm như đã thỏa thuận ban đầu.

Bà X cho rằng chưa có thỏa thuận giá chuyển nhượng với vợ chồng ông là không đúng, hai bên đã thỏa thuận xong và thống nhất giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng/01 công tầm cây. Tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, khi ông giao tiền cho bà X thì con bà X là Lê Hùng D có viết 01 biên nhận cho ông ngày 27-4-2018 mà không đề rõ giá mua đất mỗi công bao nhiêu nên ông mới ghi thêm vào biên nhận dòng chữ “Năm công tầm cây giá sáu chục triệu một công”, việc ghi thêm vào biên nhận là tại Chi cục Thi hành án. Thời điểm thỏa thuận sang đất, bà X nói với ông là diện tích trên 05 công tầm cây hoặc dưới 05 công tầm cây đều sang với giá 05 công tầm cây, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Bà X yêu cầu ông sang với giá bằng với giá ông sang đất của ông Lê Văn T2 (chồng cũ của bà X) là 80.000.000 đồng thì ông không đồng ý, vì đất ông T2 có đường nước. Việc bà X cho rằng ông không đồng ý sang với giá 80.000.000

đồng mỗi công tầm cây thì số tiền 290.000.000 đồng bà X đã nhận của vợ chồng ông xem như cho vợ chồng ông thuê đất thời hạn 20 năm thì ông cũng không đồng ý, vì tiền ông mua đất chứ ông không có thuê đất.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27-4-2018 giữa ông và bà X đối với phần đất có diện tích 6.363,1m² thuộc thửa số 1315, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, đất do bà X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên qua cho ông, ông đồng ý trả cho bà X số tiền mua đất còn lại là 10.000.000 đồng. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì ông yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu phía bà X phải bồi thường cho ông do làm vô hiệu hợp đồng.

Tại tờ tường trình ngày 11-6-2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị X trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Bà thừa nhận bà có nhận của ông C số tiền 290.000.000 đồng, cụ thể vào ngày 27-4-2018 nhận số tiền 250.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N (có làm biên nhận do con bà tên Lê Hùng D viết đưa cho ông C); vào tháng 6-2018, bà mượn số tiền 30.000.000 đồng (không có làm biên nhận) và đến tháng 8-2018, bà mượn thêm số tiền 10.000.000 đồng. Số tiền bà mượn của ông C đúng là tiền bà dự kiến bán đất cho ông C phần đất thuộc thửa số 1315, diện tích 6.363,1 m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, bà chưa có thỏa thuận giá bán đất với ông C mỗi công tầm cây là bao nhiêu tiền. Ông C trình bày rằng bà và ông C thỏa thuận bán đất mỗi công tầm cây giá 60.000.000 đồng là không có. Bà đến Ủy ban nhân dân xã M cùng với ông C vào ngày 23-8-2018 mục đích là thỏa thuận giá bán đất cho ông C, nhưng do bằng khoán phải chuyển tên từ tên ông T2 sang tên bà theo Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 01/2018/HNGĐ-PT ngày 08-01-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng rồi mới chuyển tên cho ông C nên tại Ủy ban nhân dân xã M vào ngày 23-8-2018, bà và ông C cũng chưa có thỏa thuận giá sang đất. Khi bà mượn tiền của ông C 10.000.000 đồng lần thứ ba thì bà và ông C có mượn cán bộ địa chính xã M tên Mạch Gia T1 viết dùm một biên nhận có nội dung là bà có nhận của ông C tổng số tiền sang đất là 290.000.000 đồng, chứ bà không có thỏa thuận sang cho ông C mỗi công tầm cây giá 60.000.000 đồng như ông T1 đã viết trong biên nhận. Khi ông T1 đang viết biên nhận mới tới họ tên và địa chỉ cư trú của bà thì bà có điện thoại phải đi gấp nên bà nói với ông T1 và ông T1 đưa tờ giấy biên nhận đang viết cho bà ký tên trước còn bỏ trống một khoảng, phần nội dung ông T1 viết bà sang cho ông C 05 công tầm cây, mỗi công giá 60.000.000 đồng là không đúng.

Nếu ông C muốn mua phần đất này của bà thì bà cũng đồng ý bán, nhưng phải theo giá thị trường là 80.000.000 đồng/01 công tầm cây. Trường hợp ông C không đồng ý mua với giá này thì bà đồng ý cho vợ chồng ông C thuê phần đất

này với thời hạn thuê là 20 năm, với giá thuê toàn bộ phần đất tổng cộng là 290.000.000 đồng, sau thời hạn 20 năm thì vợ chồng ông C phải trả lại phần đất này cho bà. Nếu ông C muốn lấy lại tiền mà không chịu làm đất thì khi nào bán đất được bà sẽ trả tiền cho ông C.

Tại biên bản hòa giải ngày 08-6-2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Bà là vợ của ông Triệu Văn C, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông C. Từ đầu, bà X đã thống nhất thỏa thuận bán đất cho vợ chồng bà. Bà X còn điện thoại nói giá bán với bà, nói bán một công tầm cây giá 60.000.000 đồng, bà không có trả giá gì cả mà đồng ý với giá mà bà X đã đưa ra, nay bà X nói chưa thỏa thuận giá bán đất là không đúng sự thật. Số tiền chuyển nhượng đất là tiền chung của vợ chồng bà nhưng bà để cho ông C toàn quyền quyết định và yêu cầu.

Tại Bản án số 10/2021/DS-ST ngày 09-3-2021, Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27 của 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 ông Triệu Văn C. Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Văn C và bà Đoàn Thị X đối với phần đất có diện tích 6.363,1m², thuộc thửa đất số 1315, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, do bà Đoàn Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 313 có số đo 154,10m;
- Hướng Tây giáp thửa 296 có số đo 152,70m;
- Hướng Nam giáp thửa 297 có số đo 41,50m;
- Hướng Bắc giáp thửa 276 và thửa số 604 có số đo 35,90m + 6,00m.

(Có bản vẽ phân đất nêu trên kèm theo bản án).

Ông Triệu Văn C có nghĩa vụ liên hệ đến cấp có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Triệu Văn C có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Thị X số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng, người bị yêu cầu thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22-3-2021, bà Đoàn Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do bà chỉ hứa bán đất cho ông C nhưng chưa có thỏa thuận cụ thể giá cả một công bao nhiêu tiền và yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng nếu ông C mua đất của bà thì phải trả theo giá thị trường tại địa phương từ 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng/1 công tầm cây, còn nếu ông C không mua được thì bà bán cho người khác và trả lại tiền cho ông C. Ngoài ra, bà yêu cầu xem xét lại án phí dân sự và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông C không rút đơn khởi kiện, bà X không rút đơn kháng cáo và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà X là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà X và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người làm chứng ông Mạch Gia T1: Ông T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị X nộp trực tiếp cho Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm vào ngày 24-3-2021 là đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo và còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà X, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Phần đất tranh chấp giữa ông C và bà X có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 313 có số đo 154,10m; Hướng Tây giáp thửa đất số 296 có số đo 152,70m; Hướng

Nam giáp thửa đất số 297 có số đo 41,50m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 276 và số 604 có số đo 35,90m + 6,00m; tổng diện tích là 6.363,1m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa đất số 1315 (thửa đất cũ là 296), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, thuộc quyền sở hữu của bà X, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 645716 vào ngày 26-8-2019. Phần đất này có nguồn gốc là của vợ chồng bà X và ông Lê Văn T2, khi ly hôn thì bà X được chia theo Bản án số 01/2018/HNGĐ-PT ngày 08-01-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Ông C cho rằng vào ngày 27-4-2018, bà X đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông với giá tổng cộng 300.000.000 đồng (tương đương 60.000.000 đồng/1 công tầm cây), ông đã giao tiền cho bà X nhiều lần với tổng số tiền là 290.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng khi nào sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xong thì ông sẽ trả đủ, còn bà X cũng thừa nhận có nhận của ông C tổng cộng 290.000.000 đồng là tiền bà bán đất cho ông C, nhưng cho rằng hai bên chưa thỏa thuận giá chuyển nhượng. Việc bà X cho rằng hai bên chưa thỏa thuận giá chuyển nhượng là không có căn cứ và không đúng với sự thật. Bởi lẽ, theo biên nhận ngày 23-8-2018 do ông C cung cấp cho Tòa án đã thể hiện bà X đã thống nhất chuyển nhượng cho ông C toàn bộ phần đất nêu trên với giá 300.000.000 đồng, bà X cũng thừa nhận chữ ký trong biên nhận là của bà. Biên nhận này do ông Mạch Gia T1 (Cán bộ địa chính xã M) viết dùm. Bà X cho rằng khi ông T1 viết biên nhận được khoảng 02 dòng chữ, bà có cuộc điện thoại gọi đến báo có việc gấp nên bà phải đi khi đó ông T1 đưa biên nhận cho bà ký ngay giữa trang giấy rồi đi về nên nội dung còn lại ông T1 viết, chữ giữa bà và ông C chưa thỏa thuận giá bán, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi đó theo biên bản lấy lời khai ngày 09-12-2020, ông T1 thừa nhận nội dung biên nhận là do ông viết, sau khi viết xong ông có đọc lại cho các bên cùng nghe và thống nhất ký tên, chứ ông không có đưa biên nhận chưa viết đầy đủ cho bà X ký tên trước rồi ghi nội dung vào sau; bà X cũng xác nhận giữa bà với ông T1 không có mâu thuẫn gì nên lời trình bày của ông T1 là hoàn toàn khách quan.

[4] Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở kết luận, bà X có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C diện tích đất 6.363,1m², thuộc thửa đất số 1315, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá 300.000.000 đồng, ông C đã trả trước cho bà X 290.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng là đúng sự thật và hoàn toàn tự nguyện. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà X mặc dù có vi phạm về hình thức là không lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nhưng không bị xem là vô hiệu. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”*. Sau khi chuyển nhượng, bà X đã giao đất cho vợ chồng ông C canh tác từ ngày 27-4-2018 và ông C cũng đã

trả cho bà X số tiền chuyển nhượng đất hết 290.000.000 đồng là hơn hai phần ba số tiền chuyển nhượng đã thỏa thuận, chỉ còn lại 10.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà X đối với thửa đất nêu trên, đồng thời buộc ông C có nghĩa vụ trả cho bà X số tiền chuyển nhượng còn lại 10.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, bà X kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết nếu ông C mua đất của bà thì phải trả theo giá thị trường tại địa phương từ 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng/1 công tằm cây, nếu không mua được thì bà bán cho người khác và trả lại tiền cho ông C là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Do yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận toàn bộ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà X phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá 5.188.778 đồng, tiền án phí 300.000 đồng là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 27 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. Bà X kháng cáo yêu cầu xem xét lại các khoản tiền này là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng không chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà X và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà X là người kháng cáo không được chấp nhận, bà cũng không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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 thì bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 và khoản 1 Điều 29 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 toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Văn C. Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Văn C và bà Đoàn Thị X đối với phần đất có diện tích 6.363,1m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa đất số 1315, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, do bà Đoàn Thị X đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 645716, Sổ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 26 tháng 8 năm 2019, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp thửa đất số 313 có số đo 154,10m;
- Hướng Tây: Giáp thửa đất số 296 có số đo 152,70m;
- Hướng Nam: Giáp thửa đất số 297 có số đo 41,50m;
- Hướng Bắc: Giáp các thửa đất số 276 và 604 có số đo 35,90m + 6,00m.

(Có bản vẽ phần đất nêu trên kèm theo bản án)

Ông Triệu Văn C có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Triệu Văn C có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Thị X số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đoàn Thị X thì hàng tháng, ông Triệu Văn C còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà Đoàn Thị X phải chịu là 5.188.778 đồng (Năm triệu một trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng); ông Triệu Văn C đã nộp tạm ứng trước số tiền 5.188.778 đồng (Năm triệu một trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng) nên bà Đoàn Thị X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Triệu Văn C số tiền 5.188.778 đồng (Năm triệu một trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị X phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị X phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007706 ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, bà đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân

sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND TX. Ngã Năm;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TX. Ngã Năm;
- Chi cục THADS TX. N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm