

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 114/2022/DS-PT

Ngày: 8/8/2022.

*“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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trung An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:** Ông Trần Văn Nghiệp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 8 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2022/QĐPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Mã Ái H, sinh năm 1973, địa chỉ: Số ..., đường LTK, phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Mai Hồng L, sinh năm 1993, địa chỉ: Số ... đường ..., phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thành B, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp ĐL, xã HĐK, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Ông Trần Trung C, sinh năm 1960, địa chỉ: Số đường LVT, phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung C: Ông Mai Thiện K, địa chỉ: Ấp ĐT, xã HĐK, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền lập ngày 22/4/2022 (có mặt).

2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT, tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: Ấp Xây Cáp, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT, tỉnh Sóc Trăng: Ông Phạm Văn N - Giám đốc chi nhánh (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Văn Phòng Công chứng TVN, địa chỉ: Số ... đường NTT, phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Sở TNMT tỉnh ST, địa chỉ: Số ... đường HV, phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. Bà Huỳnh Minh T, sinh năm 1970, địa chỉ: Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Mã Ái H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Mã Ái H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành B, diện tích 637,3m² giá 200.000.000 đồng, thuộc thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng. Hai bên thỏa thuận ông Nguyễn Thành B chỉ trả trước 100.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng ông B hứa đến ngày 01/9/2019 sẽ trả đủ.

Tin theo lời cam kết của ông B, ngày 20/10/2018 bà H và ông B đến Văn phòng Công chứng TVN, địa chỉ số 294 Quốc lộ 1, khóm 1, phường 7, thành phố Sóc Trăng (nay là địa chỉ số: 30, Nguyễn Trung Trực, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng) để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do thửa đất không đủ hạn mức để tách thửa, nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H và ông B thỏa thuận chuyển nhượng hết diện tích 962,7m² trên mặt pháp lý (nhưng thỏa thuận thực tế chuyển nhượng 637,3m²). Ngoài ra, để giảm tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính (lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân) khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H và ông B có thỏa thuận ghi trong hợp đồng giá tiền chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế cụ thể là giá chuyển nhượng thực tế 200.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Đến ngày 01/9/2019, ông B không trả số tiền 100.000.000 đồng còn lại, bà H nhiều lần liên hệ với ông B để đòi số tiền còn lại, ông B hứa lần này đến lần khác nhưng không trả. Bà H nộp đơn khởi kiện ông B tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, đến ngày 10/11/2020 bà H đến thửa đất để tham gia

thẩm định, định giá tài sản tranh chấp thửa đất 2708, thì được biết phần đất trên ông B đã chuyển nhượng cho ông Trần Trung C. Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mã Ái H và ông Nguyễn Thành B đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, được Văn Phòng TVN chứng nhận Số 6849 Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2018.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành B và ông Trần Trung C đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, được Văn Phòng TVN chứng nhận Số 8821 Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2020

Tại biên bản hòa giải ngày 17/9/2020, biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Thành B trình bày:

Ông B thừa nhận vào ngày 20/10/2018, có chuyển nhượng diện tích 637,3m² của bà H giá 200.000.000 đồng, thuộc thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra Công chứng để 100.000.000 đồng (để nhẹ tiền thuế). Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2018, thì ghi diện tích 962,7m², nhưng thực tế giữa ông B và bà H thỏa thuận chỉ chuyển nhượng diện tích 637,3m², còn lại 325,4m² bà H tặng cho bà Huỳnh Minh T (phần đất mồ mả), nhưng không tách thửa ra cho bà T được nên ghi trong hợp đồng là diện tích 962,7m². Theo thỏa thuận giữa ông B với bà H giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, khi ra công chứng, thì ông B trả cho bà H 100.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng mỗi tháng ông B chịu đóng lãi cho bà H 5.000.000 đồng (5%/ tháng) và hứa đến ngày 01/9/2019 trả 100.000.000 đồng cho bà H, ông B đóng lãi cho bà H từ ngày 20/10/2018 đến ngày 01/9/2019 thì ngưng không đóng lãi nữa nên bà H mới kiện ông B ra Tòa án, việc đóng lãi cho bà H thì bà H lấy không có làm biên nhận cho ông.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 25/10/2018 ông B được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT điều chỉnh tên quyền sử dụng đất từ bà Mã Ái H sang ông Nguyễn Thành B. Ông mới thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Gai Gòn – Hà Nội (SHB) – Chi nhánh Sóc Trăng để vay tiền, sau đó đến hạn ông B không có tiền trả cho Ngân hàng, mới chuyển nhượng diện tích 637,3m² cho bà Huỳnh Minh Trang, giá 550.000.000 đồng, còn lại 325,4m² đất mồ mả ông B trả lại cho bà T (do bà H tặng cho bà T trước đây), nhưng do không đủ diện tích nên không tách thửa được. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Thành B ký trực tiếp với ông Trần Trung C ký ghi diện tích 962,7m², ông B hỏi bà T sao ghi diện tích vậy, bà T nói ông C là anh bà con, bà T để phần mồ mả này cho ông C và bà T lấy phần đất khác của ông C (đổi đất). Việc ông B trả lại 325,4m² đất mồ mả cho bà T, hai bên không có làm giấy tờ. Sau khi bà T nộp tiền trả Ngân hàng 550.000.000 đồng cho ông B, thì ông B rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thẳng qua cho ông

Trần Trung C. Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà H, ông B đồng ý trả 100.000.000 đồng cho bà H, không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Mã Ái H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Trung C.

Tại các biên bản ghi lời khai ngày 26/10/2021, ngày 10/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung C trình bày:

Vào ngày 15/10/2020, giữa ông C và ông Nguyễn Thành B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 962,7m², thuộc thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, giá 550.000.000 đồng (do bà Huỳnh Minh T giới thiệu). Việc ông B trình bày chỉ chuyển nhượng diện tích diện tích 637,3m², còn lại 325,4m² đất mồ mả ông B trả lại cho bà T (do bà H tặng cho bà T trước đây) là không đúng. Ông C nộp tiền trả Ngân hàng SHB mà ông B vay còn nợ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp với ông B không có mặt bà T, ông C không biết có 325,4m² đất mồ mả của bà T, khi kêu xe xuống ủi đất thì bà T mới nói nhưng cũng không có yêu cầu trả lại 325,4m² đất mồ mả.

Nay bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành B và ông Trần Trung C đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, được Văn Phòng TVN chứng nhận Số 8821 Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2020, ông C không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/12/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Minh T trình bày:

Thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m² là của bà H chuyển nhượng của ông Huy (em ruột bà T), nhưng sau đó bà H có làm giấy tặng cho lại 325,4m² đất mồ mả cho bà T, còn việc chuyển nhượng giữa bà H và ông B như thế nào bà T không biết. Bà T có nói với ông C là ông B có muốn bán miếng đất, thì 02 người gặp nhau thỏa thuận mua bán, còn việc ông B cho rằng chuyển nhượng cho ông C 637,3m², còn lại 325,4m² đất mồ mả trả lại cho bà T là không có. Khi ông C xuống san lấp mặt bằng, bà T mới đưa giấy bà H tặng cho đất ông C mới biết, ông C vẫn để nguyên đường đi và đất mồ mả nên bà T không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“- Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 117, Điều 118, Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 280; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 167; Điều 168; khoản 1 Điều 203 luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 4, Điều 26, NQ 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn của bà Mã Ái H kiện ông Nguyễn Thành B về việc yêu cầu “ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Mã Ái H về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2018, giữa bà Mã Ái H và ông Nguyễn Thành B đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, được Văn Phòng Công chứng TVN chứng nhận Số 6849 Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2018; và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2020, giữa ông Nguyễn Thành B và ông Trần Trung C đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, được Văn Phòng Công chứng TVN chứng nhận Số 8821 Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2020

2. Buộc ông Nguyễn Thành B có nghĩa vụ trả cho bà Mã Ái H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu: 100.000.000 đồng và lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: 15.833.333 đồng; tổng cộng: 115.833.333 đồng (Một trăm mười lăm triệu tám trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng). ”

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất khi chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Đến ngày 18 tháng 4 năm 2022, nguyên đơn bà Mã Ái H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của nguyên đơn bà Mã Ái H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Nguyễn Thành B và người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Mã Ái H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét về thủ tục tố tụng:

[1]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Minh T, Văn Phòng công chứng TVN, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

Xét đơn kháng cáo của bà Mã Ái H:

[2]. Bà Mã Ái H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà là: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mã Ái H và ông Nguyễn Thành B đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, được Văn Phòng TVN chứng nhận Số 6849 Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2018; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành B và ông Trần Trung C đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, được Văn Phòng TVN chứng nhận Số 8821 Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2020. Do ông B chỉ thanh toán cho bà ½ giá trị hợp đồng chuyển nhượng, còn nợ lại số tiền 100.000.000 đồng không thanh toán cho bà.

[3]. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 20/10/2018, bà Mã Ái H và ông Nguyễn Thành B đã ký kết xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, đã thực hiện thủ tục công chứng tại Văn Phòng Công chứng TVN đúng theo quy định nên hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên không có phát sinh tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ thanh toán, phía bà H cũng không có yêu cầu về hủy hợp đồng do phía ông B chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, nên đến ngày 25/10/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT đã chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B được quyền sử dụng thửa đất số 2708 nêu trên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông B đã thực hiện hoàn thành, phía ông B đã đứng tên quyền sử dụng thửa đất 2708 hợp pháp. Nay bà H yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với lý do ông B vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mã Ái H và ông Nguyễn Thành B xác lập ngày 20/10/2018 thì các bên không có thỏa thuận việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán là điều kiện để hủy hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, đồng thời giao dịch giữa bà H và ông B cũng không thuộc trường hợp giao dịch bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B là có căn cứ. Đối với việc ông B vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì nay ông phải có trách nhiệm thanh toán đầy đủ tiền còn nợ cho bà H theo quy định tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Dân sự, đồng thời phải chịu chế tài về trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự, vì vậy cấp sơ thẩm buộc ông B phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà H số tiền còn nợ và tiền lãi chậm trả là phù hợp với quy định pháp luật.

[4]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng giữa ông B và ông Trần Trung C là phù hợp với quy định pháp luật, phía ông C đã được Sở TNMT tỉnh ST cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX757188, số vào sổ CS06428 ngày 05/11/2020. Vì vậy, việc bà H yêu cầu hủy hợp đồng này là không có cơ sở chấp nhận.

[5]. Đối với phần đất 325,4m² đất mả thuộc một phần thửa đất số 2708, bà H trình bày đã tặng cho bà Huỳnh Minh T nhưng không tách thửa được, nên phía ông B đứng tên toàn bộ thửa đất và sau đó ông B sang tên toàn bộ thửa đất số 2708 cho ông Trần Trung C. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều không yêu cầu xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất này nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, trường hợp sau này các đương sự có phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện thành vụ án khác.

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

[7]. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Nguyên đơn bà Mã Ái H kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận, đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp quy định pháp luật.

[8]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Mã Ái H phải chịu án phí phúc thẩm với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 280, Điều 357, điểm a khoản 1 Điều 423 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Mã Ái H, giữ nguyên bản án 15/2022/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn của bà Mã Ái H kiện ông Nguyễn Thành B về việc “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Mã Ái H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2018, giữa bà Mã Ái H và ông Nguyễn Thành B đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, được Văn Phòng Công chứng TVN chứng nhận Số 6849 Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2018; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2020, giữa ông Nguyễn Thành B và ông Trần Trung C đối với thửa đất số 2708, tờ bản đồ số 06, diện tích 962,7m², tọa lạc tại Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, được Văn Phòng Công chứng TVN chứng nhận Số 8821 Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2020.

2. Buộc ông Nguyễn Thành B có nghĩa vụ trả cho bà Mã Ái H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 01/9/2019 đến ngày 01/4/2022 là: 15.833.333 đồng (mười lăm triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Mã Ái H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Nguyễn Thành B còn phải trả lãi cho bà Mã Ái H theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Mã Ái H phải chịu 1.650.000đ (một triệu, sáu trăm năm mươi ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền bà H đã tạm ứng trước 1.650.000đ, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng.

4. Về án phí: Bà Mã Ái H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0005138 ngày 03/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, bà Mã Ái H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thành B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.791.666 đồng (năm triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng), ông B có nghĩa vụ nộp số tiền này.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Mã Ái H phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003112, ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

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

7. 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 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

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

Phạm Quang Nhuận