

Bản án số: 161/2021/DS-PT

Ngày: 11.11.2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán:*

Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Phan Thị Hồng Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Ông Trần Thanh Vũ – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 06 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2021/QĐPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn P, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu vực A, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Đường tỉnh X, KV L, xã A, huyện C, Tp. Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Thủy T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu vực P, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay:  
Địa chỉ: Khu vực A, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Lê Ngọc T, sinh năm: 1977

Địa chỉ: KV L, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Bùi Quang M – Văn phòng Luật sư QM – Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khu vực B, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ.

3.2. Ông Ngô Phước N, sinh năm 1980.

3.3. Bà Võ Lê Thanh Tr, sinh năm 1982.

Ngụ cùng địa chỉ: Khu vực A, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho Bà Đ, ông N, bà Tr: ông Phạm Hữu H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Đường tỉnh X, KV L, xã A, huyện C, Tp. Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bà Phan Thị Thủy T – bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn - ông Ngô Hồng Th trình bày: Vào ngày 28/5/2020, ông Võ Văn P và bà Phan Thị Thủy T có làm giấy thỏa thuận cam kết mua bán nền đất thổ cư và nhà ở tại 02 thửa đất số 2254 và 2255, tổng diện tích 140m<sup>2</sup>, loại đất ODT do bà Phan Thị Thủy T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01509 và “H” 01510, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/8/2006, đất tọa lạc tại khu vực A, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ và toàn bộ các tài sản trên đất với tổng số tiền là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Trong tờ cam kết cũng ghi nhận việc bà T còn nợ ông P số tiền 300.000.000 đồng sẽ được khấu trừ vào tiền mua nền nhà nói trên.

Sau khi hai bên thống nhất ký vào tờ cam kết thỏa thuận, ngày 29/5/2020 ông P đã thực hiện việc nộp tiền tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh quận N với số tiền 1.258.400.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm ngàn đồng*) để trả nợ vay cho bà T và xóa đăng ký thế chấp đối với 02 thửa đất 2254, 2255. Đến ngày 02/6/2020, ông P và bà T có đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng theo như thỏa thuận thì bà T không đồng ý ký tên với lý do hai bên chưa thống nhất với nhau về số tiền nợ.

Ngoài ra, trên thửa đất khác số 2502 và 2503 do ông P đứng tên, trước đây bà T có xây dựng nhà tiền chế, bà T có thỏa thuận miệng là giao căn nhà tiền chế cho ông P quản lý sử dụng, tuy nhiên sau đó bà T tự ý tháo dỡ mà không hỏi ý kiến ông P, cho nên nay ông P có đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu bà Phan Thị Thủy T có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P tại thửa 2254 và 2255, tổng diện tích 140m<sup>2</sup>, loại đất ODT, thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc khu vực A, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ do bà Phan Thị Thủy T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại tài sản phần căn nhà tiền chế bà T đã tháo dỡ trên thửa đất số 2502 và 2503 theo kết quả định giá tài sản với tổng số tiền là 48.598.200 đồng.

\* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà Phan Thị Thủy T có ý kiến như sau: Trước đây vào năm 2006, bà T có mua của ông Võ Văn P 02 nền nhà tại thửa 2254 và 2255, tờ bản đồ số 06, tổng diện tích 140m<sup>2</sup>, với giá 290 (*Hai trăm chín mươi*) chỉ vàng 24k. Hai bên có thỏa thuận: bà T trả trước cho ông P 140 chỉ vàng 24K, ông P giao trước cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 2254. Còn thửa 2255 giá 150 chỉ vàng đến năm 2009 bà T tiếp tục thực hiện với ông P như sau:

+ Ngày 18/8/2009 trả cho ông P 47,2 chỉ vàng 24k, ông P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2255 cho bà T;  
+ Ngày 25/8/2010 trả tiếp cho ông P 130 chỉ vàng 24K;  
+ Ngày 10/9/2010 trả tiếp cho ông P 10 chỉ vàng 24K;  
+ Ngày 08/10/2010 trả tiếp cho ông P 15.000.000 đồng qui ra vàng là 05 chỉ vàng 24K.

Như vậy bà T đã trả cho ông P tổng cộng 192,2 chỉ vàng 24k, tức là đã trả dư 42,2 chỉ vàng 24k (*Bốn lượng hai chỉ hai phân vàng 24k*) so với số vàng thỏa thuận chuyển nhượng tại thửa 2255. Ngoài ra, từ ngày 30/12/2010 đến 18/8/2012 bà T có cho ông P mượn tiền và bán đồ nội thất tổng số tiền: 29.770.000 đồng. Như vậy, ông P còn nợ bà T tổng cộng 42,2 chỉ vàng 24k và số tiền: 29.770.000 đồng.

Bà T thừa nhận có ký tên vào “Tờ cam kết mua bán” nền thổ cư và nhà lập ngày 28/5/2020, thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông P 02 thửa đất 2254 và 2255 cùng các tài sản gắn liền trên đất với giá 1.600.000.000 đồng là đúng nhưng đối với phần ghi nhận bà T còn nợ ông P 300.000.000 đồng thì bà T không đồng ý vì cho rằng lúc ký tên vào tờ cam kết do ông P hối thúc nên bà vội vã ký, bà chỉ đọc phần trên mà không đọc phần dưới, mắt bị lão 3 độ nên đọc không rõ. Sau đó, ông P có chuyển khoản số tiền 1.258.400.000 đồng để trả nợ vay cho bà T tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh quận T nên số tiền còn lại ông P chưa thanh toán là 341.600.000 đồng.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 2254 và 2255 nhưng có đơn phản tố yêu cầu ông P phải trả đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 341.600.000 đồng, cùng với số vàng, tiền còn nợ trước đây là 42,2 chỉ vàng 24k và 29.770.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản là căn nhà tiền chế trên thửa đất số 2502 và 2503: bà T không đồng ý bởi vì căn nhà tiền chế đó là do bà T xây dựng trên đất của ông Thái Văn Th, sau này ông Th mới bán đất lại cho ông P, bà không có thỏa thuận giao căn nhà tiền chế đó lại cho ông P, đây không phải là nhà của ông P nên bà không phải bồi thường.

\*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm không khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn P và bà Phan Thị Thủy T theo “Tờ cam kết mua bán” nền thổ cư và nhà lập ngày 28/5/2020. Ông Võ Văn P được quyền sử dụng diện tích đất 140m<sup>2</sup>, loại đất ODT, cùng các tài sản gắn liền trên đất tại thửa 2254 và 2255, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại khu vực A, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, do bà Phan Thị Thủy T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01509 và “H” 01510, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/8/2006. Buộc bà Phan Thị Thủy T phải có

trách nhiệm giao cho ông Võ Văn P diện tích đất cùng các tài sản gắn liền trên đất tại thửa 2254 và 2255 nêu trên.

Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 124 và 125 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 15/10/2020.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trường hợp bà Phan Thị Thủy T không tự nguyện thực hiện, kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01509 và “H” 01510 để điều chỉnh cấp cho ông Võ Văn P như trên.

2. Ông Võ Văn P có trách nhiệm thanh toán cho bà Phan Thị Thủy T số tiền còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng là 41.600.000 đồng (*Bốn mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông P chậm trả đối với số tiền trên thì hàng tháng ông P phải chịu lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản của ông Võ Văn P đối với căn nhà tiền chế trên thửa đất số 2502 và 2503.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thủy T về việc yêu cầu ông Võ Văn P thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 341.600.000 đồng, cùng với số vàng, tiền còn nợ trước đây là 42,2 chỉ vàng 24k và 29.770.000 đồng.

5. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

\*Không đồng ý bản án sơ thẩm, ngày 31/03/2021, bị đơn kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử: hủy tờ cam kết ngày 28/5/2020, buộc ông P trả cho bà số tiền 341.000.000 đồng và đồng ý ký chuyển nhượng 02 nền đất cho ông P; buộc ông P trả 42,2 chỉ vàng 24K theo các biên nhận ông P đã nhận khi mua nền thửa 2255 năm 2009; buộc ông P liên đới cùng ông N và bà Tr trả cho bà số tiền 29.770.000 đồng.

\*Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng đất, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, trong cam kết thỏa thuận bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn 300.000.000 đồng và số tiền này sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng đất mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn, nguyên đơn đã thanh toán tiền vay của bị đơn tại Ngân hàng 1.258.400.000 đồng, cộng 300.000.000 đồng, tổng thanh toán là 1.558.400.000, còn 41.600.000 đồng chưa thanh toán, bị đơn đã giao

đất cho nguyên đơn sử dụng, bị đơn thống nhất chuyển nhượng nên xem là hợp đồng có hiệu lực công nhận. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng không có nợ nguyên đơn 300.000.000 đồng và không đồng ý trừ tiền chuyển nhượng đất là không có cơ sở vì bản cam kết chính bị đơn tự ký và thừa nhận, không bị tẩy xóa; Về số vàng 42,2 chỉ vàng bị đơn cho rằng đã trả dư cho nguyên đơn do phần đất này trước kia bị đơn nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn nhưng không chứng minh được và nguyên đơn không thừa nhận nên không có cơ sở xem xét; Về số tiền mua nội thất bị đơn yêu cầu nhưng cũng không cung cấp được văn bản nào thể hiện việc con của ông P mua, và không được thừa nhận nên không có cơ sở xem xét, riêng về số tiền bị đơn yêu cầu thì phía nguyên đơn có lời khai tại cơ quan điều tra thừa nhận có nợ bị đơn tổng cộng 10 triệu đồng nên chấp nhận số tiền này cho bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm buộc ông P trả cho bà T 10.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến tranh luận: Trong vụ án này, các bên đều đã cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích cho mình, bản gốc và bản photo đều có, tuy bị đơn không cung cấp được bản chính nhưng nguyên đơn thừa nhận các biên nhận nhận vàng và nợ tiền là của mình tại cơ quan điều tra đối với bị đơn nên đây là chứng cứ trực tiếp có giá trị chứng minh vì nó được nguyên đơn thừa nhận nên không nhất thiết phải là bản chính; Đối với tờ cam kết ngày 28/5/2020 bị đơn thừa nhận có nợ 300.000.000 đồng cũng chưa được chứng minh từ đâu có con số này. Nếu nói tiền bị đơn nợ nhận chuyển nhượng đất lần trước thì tại sao ông P lại cho sang tên cả hai thửa đất qua bà T trong khi bà T chưa trả đủ tiền cho ông P là điều không thể. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá chứng cứ sao cho phù hợp thực tế và công bằng cho các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đ, ông N, bà Tr vắng mặt nhưng có người đại diện nên xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về yêu cầu hủy tờ cam kết ngày 28/5/2020 chuyển nhượng đất giữa hai bên, qua kết quả tranh tụng tại phiên toà cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định: giữa nguyên đơn và bị đơn có cam kết thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn hai thửa đất 2254 và 2255 cùng các tài sản gắn liền trên đất với giá 1.600.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng), hai bên có lập tờ cam kết ngày 28/5/2020. Phía bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng, còn nguyên đơn đã trả tiền cho bị đơn, cụ thể: do quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần C nên nguyên đơn đã chuyển tiền vào Ngân hàng 1.258.400.000 đồng, giấy đất sau khi thực hiện giải chấp ngân hàng thì nguyên đơn giữ. Tuy nhiên, phía bị đơn thì cho rằng hiện nguyên đơn còn nợ 341.600.000 đồng tiền chuyển nhượng đất nên không đồng ý

lập thủ tục sang tên cho nguyên đơn, nguyên đơn thì cho rằng do trong tờ cam kết, sau khi cân trừ việc nợ trước đây giữa hai bên thì bị đơn còn nợ 300.000.000 đồng và số tiền nợ này sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng đất mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn, nhưng bị đơn không đồng ý và cho rằng tuy bị đơn có ký vào tờ cam kết này nhưng bị đơn bị hoa mắt đọc không rõ, nhưng không có chứng cứ chứng minh, nếu không rõ thì bị đơn không ký không ai có thể ép bị đơn được, bị đơn cho rằng bị nguyên đơn hối thúc ép ký nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Vì vậy, xác định số tiền 300.000.000 đồng bị đơn còn nợ nguyên đơn sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, tổng cộng nguyên đơn đã trả cho bị đơn được 1.558.400.000 đồng, còn nợ tiền chuyển nhượng 41.600.000 đồng, cần buộc nguyên đơn trả tiếp cho bị đơn khi tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Và tuy việc chuyển nhượng giữa hai bên chưa làm thủ tục công chứng theo quy định nhưng ý chí các bên và đã thực hiện việc chuyển nhượng trong thực tế nên công nhận hợp đồng này theo quy định pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy tờ cam kết ngày 28/5/2020 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn, yêu cầu nguyên đơn trả thêm 300.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 42,2 chỉ vàng 24K, xét thấy, trước đây giữa hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng nền thửa 2255 và 2254, theo đó nguyên đơn ông P chuyển nhượng cho bị đơn bà T hai thửa đất này giá 290 chỉ vàng, việc chuyển nhượng đã lập thủ tục sang tên cho bị đơn bà T theo quy định pháp luật. Việc giao nhận tiền vàng giữa hai bên cũng đã thực hiện, nhưng bị đơn cho rằng nguyên đơn còn nợ vàng do bị đơn trả thừa cho nguyên đơn là vì các bên thỏa thuận 190 chỉ vàng nhưng sao đó nguyên đơn giảm cho bị đơn còn 150 chỉ nên dư, nhưng việc thỏa thuận giảm này không được nguyên đơn thừa nhận và không có văn bản nào chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[2.3] Về yêu cầu nguyên đơn trả tiền mua đồ nội thất và tiền vay tổng 29.770.000 đồng, phía nguyên đơn và các con của nguyên đơn là ông N và bà Tr không thừa nhận có việc mua đồ nội thất, bị đơn cũng không cung cấp được văn bản thể hiện việc hai bên có xác lập giao dịch mua bán và nguyên đơn cùng các con của nguyên đơn còn nợ khoản tiền này nên không có cơ sở xem xét, tuy nhiên, tại cơ quan điều tra (bút lục 58), nguyên đơn có lời khai thừa nhận có nợ nguyên đơn nhưng không nhiều chỉ 10.000.000 đồng nên chấp nhận số tiền này buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn.

[3] Từ những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ theo đúng diễn biến thực tế và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chính xác, riêng về yêu cầu phản tố của bị đơn, qua đánh giá và nhận định như trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm là có cơ sở một phần, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm trong việc đánh giá chứng cứ. Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu của bị đơn. Phần quyết định còn lại của bản án

sơ thẩm không có kháng cáo nên giữ nguyên (phần không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường thiệt hại).

[4] Về chi phí tố tụng: 5.000.000 đồng, nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng nên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

[5] Về án phí:

[5.1] Dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định, bị đơn được xét giảm 50% án phí do có hoàn cảnh khó khăn không đủ tiền nộp án phí. Nguyên đơn được miễn án phí phần yêu cầu không được chấp nhận do là người cao tuổi.

[5.2] Dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 129, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

\*Tuyên xử: - Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Thủy T.  
- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn P và bà Phan Thị Thủy T theo “Tờ cam kết mua bán” nền thổ cư và nhà lập ngày 28/5/2020. Ông Võ Văn P được quyền sử dụng diện tích đất 140m<sup>2</sup>, loại đất ODT, cùng các tài sản gắn liền trên đất tại thửa 2254 và 2255, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại khu vực A, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, do bà Phan Thị Thủy T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01509 và “H” 01510, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/8/2006. Buộc bà Phan Thị Thủy T phải có trách nhiệm giao cho ông Võ Văn P diện tích đất cùng các tài sản gắn liền trên đất tại thửa 2254 và 2255 nêu trên.

1.2. Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 124 và 125 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 15/10/2020.

1.3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trường hợp bà Phan Thị Thủy T không tự nguyện thực hiện, kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01509 và “H” 01510 để điều chỉnh cấp cho ông Võ Văn P như quyết định trên.

1.4. Ông Võ Văn P có trách nhiệm thanh toán cho bà Phan Thị Thủy T số tiền còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng là 41.600.000 đồng (*Bốn mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng*).

1.5 Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông P chậm trả đối với số tiền trên thì hàng tháng ông P phải chịu lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thủy T. Buộc ông Võ Văn P thanh toán số tiền nợ cho bà Phan Thị Thủy T 10.000.000 đồng.

3. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị (về không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P đối với yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại nhà tiền chế).

4. Về chi phí thẩm định, định giá: buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

5. Về án phí:

5.1 Dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Phan Thị Thủy T phải chịu 12.635.000 đồng (Mười hai triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.992.500 đồng theo biên lai thu số 012607 ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt. Bà T phải nộp thêm 5.642.500 đồng.

- Nguyên đơn được nhận lại 1.550.000 đồng (Một triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 012270 ngày 25/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

5.2 Dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phan Thị Thủy T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004008 ngày 05/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND Q.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Hà Thị Phương Thanh**