

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH SÓC TRĂNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **168/2024/DS-PT**

Ngày: 15 - 7 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất cọc

NHÂN DANH QUỐC 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 Thành

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng

Bà Trương Tố Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc – 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 15 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 203/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Nhà không số, đường H (nay là đường L), Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền 10/7/2024) (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số F, đường H (nay là đường L), Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Xuân H**, sinh năm 1948. Địa chỉ: **Số F, đường H (nay là đường L), Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. (Vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Đức T1**, sinh năm 1981. Địa chỉ: **Số F, đường L, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

2. Ông **Trần Đức T1**, sinh năm 1981. Địa chỉ: **Số F, đường L, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. Địa chỉ liên lạc hiện nay: **Số F, đường H (nay là đường L), Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn **Nguyễn Thị Thu N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Nguyễn Xuân L** trình bày ý kiến:

Vào ngày 11/9/2020, bà **Nguyễn Thị B** có chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Thu N** căn nhà cấp 4, gắn liền với phần đất có diện tích ngang 4,3m x dài 23m, tương ứng 98,9m², thuộc một phần diện tích thửa số 49, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại **số F, đường H, Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** do bà **Nguyễn Thị B**, ông **Trần Xuân H** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 450.000.000 đồng nhưng hai bên không có làm giấy tờ chuyển nhượng nhà, đất mà chỉ làm Giấy biên nhận tiền đặt cọc. Cụ thể, bà **N** đã đặt cọc cho bà **B** 02 lần với tổng số tiền 240.000.000 đồng và bà **Nguyễn Thị B** đã giao căn nhà, đất nêu trên cho bà **N** quản lý, sử dụng. Sau khi nhận căn nhà vào ở thì bà **N** đã tiến hành sửa lại căn nhà với số tiền 250.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên thỏa thuận miệng với nhau đến ngày 20/01/2021 bà **Nguyễn Thị B** phải làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà **Nguyễn Thị Thu N**. Tuy nhiên, đến thời hạn ngày 20/01/2021 bà **Nguyễn Thị B** không thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên nhà, đất cho bà **N** theo thỏa thuận giữa hai bên.

Vì vậy nay bà **Nguyễn Thị Thu N** khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng xem xét, giải quyết buộc bà **Nguyễn Thị B** trả lại số tiền đặt cọc 240.000.000 đồng và phạt cọc 240.000.000 đồng, cũng như tiền bà **N** đã sửa chữa lại căn nhà 250.000.000 đồng, tổng số tiền là 730.000.000 đồng thì bà **N** đồng ý giao trả lại căn nhà, đất nêu trên cho bà **B**.

Nếu bà **Nguyễn Thị B** không trả số tiền nêu trên thì phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất nêu trên cho bà **N** theo quy định của pháp luật.

* Theo đơn phản tố ngày 11 tháng 7 năm 2023 của bị đơn bà **Nguyễn Thị B** và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Trần Đức T1** trình bày ý kiến:

Bị đơn bà **Nguyễn Thị B** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

bà Nguyễn Thị Thu N. Đồng thời, có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N như sau: Vào ngày 11/9/2020, bà với Nguyễn Thị Thu N có thỏa thuận mua căn nhà, đất nêu trên của bà Nguyễn Thị B như bà N trình bày, hai bên thỏa thuận giá căn nhà, đất là 450.000.000 đồng, bà N hứa sẽ thanh toán trước số tiền 300.000.000 đồng, nhưng bà N không đủ tiền nên chỉ trả cho bà B được số tiền 200.000.000 đồng, khi giao số tiền 200.000.000 đồng thì hai bên có lập văn bản nhận tiền đặt cọc ngày 11/9/2020. Sau đó bà N có trả thêm 40.000.000 đồng để bà B lên đất thổ cư cho bà N, khi hai bên mới làm biên nhận nhận tiền thì bà N đã dọn vào căn nhà để ở, trong khi hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Sau khi bà N vào nhà ở thì bà B đã liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S để đo đạc bản vẽ kỹ thuật thửa đất để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, nhưng không thực hiện được do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho rằng phần đất, nhà của bà N không có đường, hẻm tự phát nên không thể tách thửa đất được. Do đó, việc không tách thửa để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà N là lỗi khách quan, chứ không phải lỗi của bà B. Nay bà N khởi kiện bà yêu cầu trả lại số tiền đã trả 240.000.000 đồng, tiền phạt cọc 240.000.000 đồng, tiền sửa nhà 250.000.000 đồng, tổng cộng là 730.000.000 đồng thì bà B không đồng ý, vì căn nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà B, bà N tự sửa nhà khi chưa có sự đồng ý của bà B là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B, cũng như phía bà N chỉ sửa nhà làm lại phần nền, lát gạch và sửa một phần nhỏ căn nhà nhưng cho rằng số tiền sửa nhà đến 250.000.000 đồng là không đúng sự thật, không có chứng từ sửa nhà. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu N đồng ý trả lại nhà, đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị B thì bà Bất đồng ý trả lại cho bà N số tiền đã nhận 240.000.000 đồng và hỗ trợ tiền sửa nhà 30.000.000 đồng, tổng cộng là 270.000.000 đồng. Còn nếu phía bà N cung cấp, chứng minh được chứng từ, chi phí sửa nhà hợp pháp thì phía bị đơn bà Bất đồng ý trả lại đủ tiền chi phí sửa nhà cho bà N.

Đồng thời, nếu bà N không đồng ý với ý kiến trên thì phía bị đơn bà Nguyễn Thị B giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng xem xét, giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà tương ứng 3.000.000 đồng/tháng x 42 tháng (Từ ngày 11/9/2020 đến ngày 11/3/2024) là 126.000.000 đồng và tiền thuê nhà tiếp tục cho đến khi nào bà N giao trả nhà.

* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân H là Trần Đức T1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày ý kiến: Thông nhất với nội dung trình bày nêu trên của phía bị đơn.

Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 95; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157;

khoản 1 Điều 165; Khoản 1; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 4, 5 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, khoản 2 Điều 131, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B; Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đặt cọc.

1.1. Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo nội dung Giấy biên nhận tiền cọc ngày 11 tháng 9 năm 2020 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu N với bà Nguyễn Thị B là vô hiệu từ thời điểm giao kết.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu N số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) đã nhận.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị B, ông Trần Xuân H quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất có diện tích đo đạc thực tế là 100,3m² (Nhà không có số nhà), thuộc một phần diện tích thửa 49, tờ bản đồ số 25, địa chỉ Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS02168 do ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị B đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 26/10/2022. Có số đo tứ cận như sau:

- H: Giáp phần đất ông Trần Đức T1, có số đo: 23,6m.
- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa 49, có số đo: 23,6m.
- Hướng Nam: Giáp phần đất còn lại của thửa 49 (lôi đi chung giới hạn), có số đo: 4,2m.
- Hướng B1: Giáp phần đất bà Trương Bích N1, có số đo: 4,3m.

* Căn nhà có diện tích 91,5 m², có kết cấu cột, khung bê tông đúc sẵn, mái tole sóng vuông, nền gạch men, mặt tiền cửa sắt, nhà không có vách (vách nhờ nhà 02 bên).

1.4. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà Nguyễn Thị Bất đồng ý1 hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) chi phí sửa nhà cho bà Nguyễn Thị Thu N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N, về việc yêu cầu trả tiền thuê nhà 42 tháng, tương ứng số tiền 126.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 16/4/2024 nguyên đơn **Nguyễn Thị Thu N** kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc bà **Nguyễn Thị B** phải thực hiện 1 trong 2 yêu cầu: Bà **Nguyễn Thị B** phải bồi thường số tiền 730.000.000 đồng. Nếu bà **B** không bồi thường số tiền 730.000.000 đồng thì tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 4,3 m x dài 23 m là 98,9 m², địa chỉ: **số F, đường H, Khóm B, Phường F, thành phố S.**

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút lại một phần đơn kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến trình bày của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn **Nguyễn Thị Thu N** là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút lại một phần đơn kháng cáo đối với yêu cầu buộc bà **Nguyễn Thị B** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 4,3 m x dài 23 m là 98,9 m², địa chỉ: **số F, đường H, Khóm B, Phường F, thành phố S.** Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi một phần đơn kháng cáo là yêu cầu bị đơn trả lại 240.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 240.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn hỗ trợ tiền sửa nhà là 60.000.000 đồng. Xét thấy, đối với việc thay đổi một phần kháng cáo của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm không vượt phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2023 thì phần đất của bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N có diện tích đo đạc thực tế là 100,3m², loại đất CLN, thuộc một phần diện tích của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 25, địa chỉ Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị B đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 26/10/2022 và gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 4 có diện tích 91,5m² (Nhà có kết cấu cột bê tông đúc sẵn, mái tol sóng vuông, nền gạch men, mặt tiền cửa sắt, nhà không có vách (vách nhờ nhà 02 bên).

[4.2] Xét nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo Giấy biên nhận tiền cọc ngày 11 tháng 9 năm 2020 được bà Nguyễn Thị Thu N với bà Nguyễn Thị B ký kết không đúng về nội dung, hình thức, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không làm phát sinh hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, đối với phần căn nhà trên phần đất được xây dựng trên đất cây lâu năm (CLN) và xây dựng không phép. Theo Văn bản số 745/VPĐK-ĐK ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S xác định:... “Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa các đương sự không đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, không có lập hợp đồng chuyển nhượng, không công chứng, chứng thực. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 91,5m² đất trồng cây lâu năm là không đảm bảo hạn mức tách thửa theo Điều 6, Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh S...”. Do đó, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo Giấy biên nhận tiền cọc ngày 11 tháng 9 năm 2020 được bà Nguyễn Thị Thu N với bà Nguyễn Thị B ký kết là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của luật và vi phạm về nội dung, hình thức và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 117, 119, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.3] Vì vậy, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tức là, buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng nhà, đất 240.000.000 đồng đã nhận cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N và ngược lại bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ giao trả nhà, đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị B.

[4.4] Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B thực hiện nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng, quyền sở hữu nhà ở Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn: Theo nội dung thỏa thuận của Giấy biên nhận tiền cọc ngày 11 tháng 9 năm 2020 giữa hai bên ký kết, không có thỏa thuận về phạt cọc nếu hai bên không thực hiện việc giao kết chuyển

nhượng nhà, đất. Đồng thời, hai bên không thực hiện được giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 100,3m², loại đất CLN, thuộc một phần diện tích của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 25, địa chỉ **Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** thì hai bên đều có lỗi, do phần diện tích đất chuyển nhượng là đất cây lâu năm, không đủ hạn mức tách thửa để chuyển nhượng và không thực hiện đúng các trình tự, thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Ngoài ra, thực tế sau khi hai bên ký Giấy biên nhận tiền cọc ngày 11 tháng 9 năm 2020 thì phía bị đơn bà **Nguyễn Thị B** đã bàn giao nhà, đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Thu N** quản lý, sử dụng cho đến nay. Do đó, việc các bên không thực hiện được giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở có diện tích 100,3m² nêu trên theo Giấy biên nhận tiền cọc ngày 11 tháng 9 năm 2020 không phải do lỗi của bà **Nguyễn Thị B**, mà là lỗi khách quan của hai bên, nên yêu cầu phạt cọc số tiền 240.000.000 đồng của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thu N** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị B** là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu hỗ trợ tiền sửa nhà 60.000.000 đồng của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Bà **Nguyễn Thị Thu N** cho rằng sau khi nhận nhà của bà **Nguyễn Thị B** để vào ở thì bà phải bỏ ra số tiền để sửa lại căn nhà nhưng không có chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án. Do đó, bà **N** yêu cầu bà **B** hỗ trợ tiền sửa nhà là 60.000.000 đồng theo Biên bản hòa giải ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng do tại buổi hòa giải ông **Trần Đức T1** đồng ý hỗ trợ tiền sửa nhà là 60.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà **B** không đồng ý hỗ trợ số tiền sửa nhà 60.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn vì tại phiên hòa giải bị đơn đồng ý hỗ trợ 60.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý nên nay bị đơn không ý theo yêu cầu này của nguyên đơn chỉ đồng ý hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng sửa nhà cho nguyên đơn. Do đó, kháng cáo này của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7] Từ những căn cứ như đã nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn **Nguyễn Thị Thu N**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn **N** phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[10] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313, điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị

quyết 326 ngày 31 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 bộ kháng cáo của nguyên đơn **Nguyễn Thị Thu N.**

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 95; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 165; Khoản 1; Điều 271; Khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 4, 5 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, khoản 2 Điều 131, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn **Nguyễn Thị Thu N** đối với yêu cầu buộc bà **Nguyễn Thị B** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 4,3m x dài 23m là 98,9 m², địa chỉ: **số F, đường H, Khóm B, Phường F, thành phố S.**

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thu N** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị B**; Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đặt cọc.

2.1. Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo nội dung Giấy biên nhận tiền cọc ngày 11 tháng 9 năm 2020 được ký kết giữa bà **Nguyễn Thị Thu N** với bà **Nguyễn Thị B** là vô hiệu từ thời điểm giao kết.

2.2. Buộc bà **Nguyễn Thị B** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Nguyễn Thị Thu N** số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) đã nhận.

2.3. Buộc bà **Nguyễn Thị Thu N** có nghĩa vụ giao trả lại cho bà **Nguyễn Thị B**, ông **Trần Xuân H** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất có diện tích đo đạc thực tế là 100,3m² (Nhà không có số nhà), thuộc một phần diện tích thửa 49, tờ bản đồ số 25, địa chỉ **Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS02168 do ông **Trần Xuân H**, bà **Nguyễn Thị B** đứng tên, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S** cấp ngày 26/10/2022. Có số đo tứ cận như sau:

- **H**: Giáp phần đất ông **Trần Đức T1**, có số đo: 23,6m.
- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa 49, có số đo: 23,6m.

- Hướng Nam: Giáp phần đất còn lại của thửa 49 (lô đi chung giới hạn), có số đo: 4,2m.

- Hướng B1: Giáp phần đất bà Trương Bích N1, có số đo: 4,3m.

* Căn nhà có diện tích 91,5 m², có kết cấu cột, khung bê tông đúc sẵn, mái tol sóng vuông, nền gạch men, mặt tiền cửa sắt, nhà không có vách (vách nhờ nhà 02 bên).

2.4. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà Nguyễn Thị Bất đồng ý1 hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) chi phí sửa nhà cho bà Nguyễn Thị Thu N.

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

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N, về việc yêu cầu trả tiền thuê nhà 42 tháng, tương ứng số tiền 126.000.000 đồng.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn Nguyễn Thị Thu N phải chịu là 8.750.000 đồng, nguyên đơn N đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N phải chịu là 22.700.0000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008799 ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ tiếp tục nộp 6.100.000 đồng.

5.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị B được miễn không phải nộp.

6. Về án phúc dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Thị Thu N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001676 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, nguyên đơn N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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 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 và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Thành

