

Bản án số: 392/2024/DS-PT

Ngày 22 - 7 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất và hợp đồng vay  
tài sản

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Dũng

**Các Thẩm phán:** Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 303/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 435/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. **Bị đơn:** Chị Trần Thị Anh T, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. **Người kháng cáo:** Chị Trần Thị Anh T, là bị đơn trong vụ án.

(Bà H, chị T có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Kim H trình bày:

Bà H và chị Trần Thị Anh T không quen biết nhau, có nhờ bà Kim C (đì của chị T) giới thiệu để vay số tiền 50.000.000 đồng. Sau đó, bà và chị T gặp

nhau thì chị T tư vấn cho vay ở Ngân hàng K, lãi suất 2,8%/tháng (tương đương 1.000.000 đồng, lãi suất một tháng 28.000 đồng) bà đồng ý do chị T là nhân viên Ngân hàng nên tin tưởng.

Ngày 08/9/2023 chị T điện thoại kêu đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân xã M chứng thực, chị T dặn gặp anh H1 và anh T1 hỏi bán đất bao nhiêu thì nói 200.000.000 đồng, bà hỏi sao vay tiền mà lại nói bán đất, chị T trả lời cứ nói như vậy để làm hồ sơ mới vay được tiền.

Khi đến Ủy ban nhân dân xã M anh H1 và anh T1 hướng dẫn làm hồ sơ, anh H1 và anh T1 hỏi bán diện tích đất này bao nhiêu bà trả lời 200.000.000 đồng, anh H1 và anh T1 không nói gì, kêu bà và chị Thư ký t theo hướng dẫn của anh H1 và anh T1.

Sau khi ký xong đi ra phía trước chị T nói đã bán nhà và đất, bà không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng vừa ký chị T đồng ý, bà và chị T trở lại yêu cầu anh T1 làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng vừa ký tên, anh T1 trả lời hồ sơ vừa ký đây, nếu muốn hủy thì tuần sau đến hủy. Bà tin tưởng anh T1 nên gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG: 657869, số vào sổ cấp GCN: CS06987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/7/2022 cho bà H, thửa đất 1494, tờ bản đồ số 2, địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp diện tích 171,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời gian sử dụng: Lâu dài, bà và chị T ra về thì chị T yêu cầu trả lại 250.000 đồng đóng phí chuyển nhượng, bà trả liền cho chị T.

Ngày 13/9/2023, bà đến Ủy ban nhân dân xã M gặp anh T1 hủy hợp đồng, anh T1 cho hay chị T đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/9/2023, chị T nói đưa cho bà 60.000.000 đồng. Buổi tối cùng ngày 13/9/2023 anh T1 điện thoại kêu chị T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do không có số điện thoại của chị T chỉ có số điện thoại của chị T2 em chị T, bà gọi điện thoại nhiều lần chị T2 không nghe, bà nhắn tin chị T2 nói lại với chị T đến Ủy ban nhân dân xã M hợp đồng chuyển nhượng. Mấy ngày sau chị T2 gọi điện thoại yêu cầu bà phải trả 60.000.000 đồng mới trả hồ sơ, bà trả lời nếu có nhận tiền thì phải có biên nhận, nếu không trả lại tiền sẽ treo lơ lửng hồ sơ, không cho bà làm ăn gì hết, có trúng quy hoạch cũng không nhận được tiền.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu giải quyết như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 171,5m<sup>2</sup>, thửa đất 1494, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp giữa bà H với chị Thư ký ngày 08/9/2023, chứng thực số: 487/2023, Quyền số: 01/2023-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã M.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 171,5m<sup>2</sup>, thửa đất 1494, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 27/9/2023, số bìa: DM 974027 cho chị T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H thay đổi yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 171,5m<sup>2</sup>, thửa đất 1494, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp giữa bà

H với chị Thư ký ngày 08/9/2023, chứng thực số: 487/2023, Quyền số: 01/2023-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã M.

Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T diện tích 171,5m<sup>2</sup>, thửa đất 1494, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà H.

- Bị đơn chị Trần Thị Anh T do người đại diện theo ủy quyền tại Tòa án cấp sơ thẩm trình bày:

Bà H cần tiền và có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị T và bà H thỏa thuận bằng lời nói, bà H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1494, diện tích 171,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá 200.000.000 đồng, bà H chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi cho chị T nhờ người soạn thảo hợp đồng trước.

Ngày 08/9/2023, chị T và bà H đến Ủy ban nhân dân xã M chứng thực hợp đồng, trước khi đến Ủy ban nhân dân xã M chị T đưa trước cho bà H 60.000.000 đồng, việc đưa tiền không có làm giấy tờ, vì tin tưởng nhau, địa điểm giao tiền trên cầu gần nhà bà H, không có ai chứng kiến, nên ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng 60.000.000 đồng. Chị T là người dân không biết gì về việc trốn thuế, chị T mua đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có mua nhà, khi xem đất bà H chỉ đất trống.

Sau khi hợp đồng xong bà H lật lọng yêu cầu hủy hợp đồng, chị T cũng đồng ý với điều kiện bà H phải trả lại số tiền 60.000.000 đồng, chị T và bà H ra về do chị T và bà H có thỏa thuận, nếu tiếp tục hợp đồng thì liên hệ đưa hồ sơ cho chị T làm hoặc bà H vẫn hủy hợp đồng thì hoàn trả tiền cho chị T và đến Ủy ban nhân dân xã M hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chiều cùng ngày anh T1 điện thoại kêu chị T đến lấy hồ sơ do gần hết giờ làm việc chị T hẹn sáng hôm sau đến lấy hồ sơ, bà H cho rằng không nhận tiền của chị T là không có cơ sở. Vì trước khi đến Ủy ban nhân dân xã M chị T đã đưa tiền nên bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng chị T đến chứng thực hợp đồng, bà H biết chữ khi ký hợp đồng đã được giải thích các quy định pháp luật, không có chuyện chị T lừa gạt như bà H trình bày, phong tục, tập quán tại địa phương, khi đưa tiền xong bên bán đất mới ký hợp đồng.

Chị T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2023 giữa chị T với bà H, chị T phản tố yêu cầu bà H phải trả số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất chậm trả từ ngày 08/9/2023, theo mức lãi suất 0,83%/tháng đến khi xét xử là ngày 02/5/2024 với số tiền 3.901.000 đồng.

Ngoài ra, chị T không còn yêu cầu hay tranh chấp gì khác, không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2023 giữa bà Nguyễn Kim H với chị Trần Thị Anh T đối với diện tích đất 171,5m<sup>2</sup>,

thửa 1494, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, chứng thực số: 487/2023, Quyền số: 01/2023-SCT/HĐ,GD tại UBND xã M là vô hiệu.

Bà Nguyễn Kim H và chị Trần Thị Anh T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chị T không thực hiện thì bà H được quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng đất theo luật định.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CN08213, ngày 27/9/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp cho chị Trần Thị Anh T để cấp quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Kim H. Trường hợp, đương sự hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện việc giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị Anh T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải trả cho chị T số tiền đã nhận 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và lãi suất chậm trả từ ngày 08/9/2023, theo mức lãi suất 0,83%/tháng đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử ngày 02/5/2024 là 3.901.000 đồng (Ba triệu chín trăm lẻ một nghìn đồng).

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị Anh T phải chịu 3.495.000 đồng (Ba triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.557.000 đồng theo Biên lai thu số 0005331, ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Vậy, chị T còn phải nộp thêm số tiền 1.938.000 đồng (Một triệu chín trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Bà Nguyễn Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Kim H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002726, ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/5/2024 chị Trần Thị Anh T kháng cáo bản án sơ thẩm số: 49/2024/DS-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của chị T, buộc bà Nguyễn Kim H phải trả số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất chậm trả từ ngày 08/9/2023, theo mức lãi suất 0,83%/tháng cho đến khi xét xử ngày 02/5/2024 với số tiền 3.091.000 đồng.

### Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Trần Thị Anh T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với bà H được chứng thực hợp pháp, bà H nhận số tiền 60.000.000 đồng nên đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng, vì tin tưởng nhau nên không

làm biên nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Kim H trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của chị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 49/2024/DS-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của chị Trần Thị Anh T nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa chị T trình bày thống nhất chấm dứt ủy quyền với anh Nguyễn Trương Duy H2, chị T tự tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Trần Thị Anh T yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của chị T, buộc bà Nguyễn Kim H phải trả số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất chậm trả từ ngày 08/9/2023, theo mức lãi suất 0,83%/tháng cho đến khi xét xử ngày 02/5/2024 với số tiền 3.091.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2023 ghi giá chuyển nhượng thửa đất 1494 là 60.000.000 đồng, chị T cho rằng giá thật 200.000.000 đồng nhưng chị T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, còn bà H cho rằng ký giấy để vay tiền, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1494, chị T chưa giao 200.000.000 đồng và bà chưa giao đất cho chị T.

Việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1494 do tin tưởng chị T là nhân viên Ngân hàng sẽ cho vay tiền nên làm theo. Khi chị T nói đã ký chuyển nhượng nhà và đất nên bà H phản ứng ngay, yêu cầu chị T hủy hợp đồng vừa ký tại Ủy ban nhân dân xã M. Việc này cũng có anh Tài Công c văn phòng thống kê phụ trách bộ phận tiếp nhận và trả kết quả chứng kiến và thừa nhận sự việc là đúng như trình bày của bà H.

Như vậy, bản chất sự việc không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là giao dịch vay tài sản. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 08/9/2023 là giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay tài sản, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2023 bị vô hiệu.

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2023 bị vô hiệu nhưng hợp đồng bị che đậy là hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Tuy nhiên, các bên cũng chưa thực hiện bất cứ quyền và nghĩa vụ gì, chị T chưa giao cho bà H khoản tiền nào và bà H cũng chưa nhận từ chị T khoản tiền nào, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét xử lý hậu quả của giao dịch này.

Chị T phản tố yêu cầu bà H phải trả số tiền đã nhận 60.000.000 đồng và lãi suất chậm trả từ ngày 08/9/2023, theo mức lãi suất 0,83%/tháng cho đến khi xét xử ngày 02/5/2024 với số tiền 3.901.000 đồng.

Chị T cho rằng giữa chị với bà H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1494, diện tích 171,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá 200.000.000 đồng.

Ngày 08/9/2023, chị với bà H đến Ủy ban nhân dân xã M hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị T trình bày trước khi đến Ủy ban nhân dân xã M đưa trước cho bà H 60.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng ghi 60.000.000 đồng, thực tế giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Sau đó bà H không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng chị T cũng đồng ý với điều kiện bà H phải trả lại 60.000.000 đồng, bà H nhận tiền nên giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng chị T đến chứng thực hợp đồng, bà H là người biết chữ khi ký hợp đồng đã được giải thích rõ các quy định pháp luật không có chuyện chị T lừa gạt như bà H trình bày, về phong tục, tập quán tại địa phương, khi đưa tiền xong bên chuyển nhượng đất mới ký hợp đồng.

Chị T cũng thừa nhận đưa 60.000.000 đồng cho bà H không có làm giấy tờ, vì tin tưởng nhau, địa điểm giao tiền trên cầu gần nhà bà H, không có ai chứng kiến. Việc chị T đưa 60.000.000 đồng không được bà H thừa nhận. Ngoài ra, chị T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà H nhận 60.000.000 đồng, yêu cầu của chị T là không có căn cứ.

Tại Tường trình ngày 11/11/2023 và Biên bản ghi lời khai ngày 29/3/2024 anh T1 trình bày: Anh có điện thoại hỏi thì chị T nói chưa đưa đồng nào cho bà H. Đến lúc 17 giờ 05 phút ngày 12/9/2023 anh gặp trực tiếp chị T ở xéo cửa Ủy ban nhân dân xã M cũng hỏi thì chị T cũng trả lời chưa đưa đồng nào cho bà H. Đến 20 giờ anh điện thoại nói chuyện với chị T và T2 đều trả lời chưa đưa tiền cho bà H và đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H, không chấp nhận yêu cầu của chị T là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị T không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của chị T là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của chị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Anh T.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2023 giữa bà Nguyễn Kim H với chị Trần Thị Anh T đối với diện tích đất 171,5m<sup>2</sup>, thửa đất 1494, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, chứng thực số: 487/2023, Quyền số: 01/2023-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã M vô hiệu.

Bà Nguyễn Kim H và chị Trần Thị Anh T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chị T không thực hiện, thì bà H được quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng đất theo luật định.

Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CN08213, ngày 27/9/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp cho chị Trần Thị Anh T để cấp quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Kim H.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị Anh T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Kim H phải trả cho chị T số tiền đã nhận 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và lãi suất chậm trả từ ngày 08/9/2023, theo mức lãi suất 0,83%/tháng đến khi xét xử là ngày 02/5/2024 với số tiền 3.901.000 đồng (Ba triệu chín trăm lẻ một nghìn đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị Anh T phải chịu 3.495.000 đồng (Ba triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.557.000 đồng theo Biên lai thu số 0005331, ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Chị T còn phải nộp thêm số tiền 1.938.000 đồng (Một triệu chín trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Bà Nguyễn Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Kim H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002726, ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Anh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010615, ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

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, 7, 7a, 7b và 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.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (N).

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

**Nguyễn Chí Dũng**