

Bản án số: 111/2024/DS-PT
Ngày: 27/9/2024
*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 KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Thị Bích Liễu;**
Các Thẩm phán: Bà **Bùi Thị Ân;**
Bà **Lê Thị Hạng.**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Hiền** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 và 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 105/2024/QĐ-PT ngày 19/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 114/QĐ-PT ngày 12/9/2024 giữa:

Nguyên đơn:* Bà **Ngô Thị Bích N, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

** Bị đơn:* Bà **Chế Thị Mỹ N1**, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1:* Ông **Lê Văn T**, Luật sư – Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K; Địa chỉ: số E, đường A, Tổ A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

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

- Văn phòng C1 và Công chứng viên Nguyễn Đức V; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm: 1980, Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P:* Ông **Lê Văn T**, Luật sư – Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K; Địa chỉ: số E, đường A, Tổ A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

- Ông **Bùi Văn Đ**, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt.

* *Người làm chứng:*

- Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1971, Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt.

- Bà **Võ Thị Kiều T1**, sinh năm 1973, Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn là bà Chế Thị Mỹ N1, sinh năm: 1979 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1980; cùng địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 trình bày: Ngày 27/10/2022, bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1 cùng nhau lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 55, diện tích 319,4m² tọa lạc tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 220433 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà N, với số tiền là 300.000.000 đồng (nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng), hợp đồng được lập tại Văn phòng C1. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng có sự chứng kiến của bà Phạm Thị H và bà Võ Thị Kiều T1. Hai bên thoả thuận sau khi ký kết hợp đồng trong vòng 01 tháng (tức là ngày 28/10/2022 đến ngày 28/11/2022) thì bà N1 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng thực tế cho bà N là 1.800.000.000 đồng. Vì tin tưởng bà N1 là chỗ làm ăn lâu năm của gia đình vợ bà N là bà Phạm Thị H và bà H là người giới thiệu bà N1 mua thửa đất trên của bà N nên bà N không yêu cầu bà N1 lập văn bản cam kết về số tiền nhận chuyển nhượng chưa thanh toán cho bà N. Tuy nhiên, đến thời hạn thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho bà N thì bà N1 chần chừ và hẹn hết lần này đến lần khác. Bà N1 cũng nói với bà N là chưa đăng ký thủ tục sang tên thì không phải lo. Đó cũng chính là nguyên nhân vì sao hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 27/10/2022 cho đến nay bà N1

vẫn chưa thực hiện được thủ tục đăng ký biến động thửa đất trên sang tên cho bà N1. Bà N đã nhiều lần yêu cầu bà N1 phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất cho bà N là 1.800.000.000 đồng nhưng bà N1 cố tình né tránh không chịu trả tiền và cũng không chịu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết trước đó. Hiện nay bà N vẫn đang sinh sống trên thửa đất trên. Nay, đại diện theo ủy quyền của bà N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2022 giữa bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1 đã được Văn phòng C1 công chứng số 18132, quyền số 19/2022/TP/CC- SCC/HĐGD do bà N1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Buộc bà Chế Thị Mỹ N1 phải trả cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 220433 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 06/5/2022 cho bà Ngô Thị Bích N.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/11/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Chế Thị Mỹ N1 trình bày:* Do có người giới thiệu, giữa bà N1 và bà N có thoả thuận về việc mua bán thửa đất số 54, tờ bản đồ 55, tọa lạc tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện C với giá 300.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Sau khi ký hợp đồng xong thì bà N1 và bà N tiến hành giao tiền bên ngoài Văn phòng C1, giao bằng tiền mặt, không lập giấy giao nhận tiền. Bà N1 được biết bà N có cung cấp cho Tòa án một số biên lai chuyển khoản do bà T1 chuyển khoản cho bà N1 nhưng bà N1 xác nhận số tiền này là khoản tiền nợ mà bà H là mẹ của bà T1 nợ bà N1, việc chuyển khoản là bà T1 trả nợ cho bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, bà N1 không đồng ý. Trường hợp bà N muốn mua lại thửa đất trên thì bà N1 đồng ý bán với giá tiền thương lượng.

** Tại Đơn trình bày ngày 17/11/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Công chứng viên Nguyễn Đức V của Văn phòng C1 trình bày:* Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 18132, quyền số 19/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 27/10/2022 giữa bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1 đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đối với việc giao nhận số tiền chuyển nhượng giữa bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1 thì ông V không biết và không liên quan.

** Tại Đơn trình bày ngày 31/01/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn P trình bày:* Vợ chồng ông có nhu cầu mua nhà đất để bán lại, qua giới thiệu và coi qua nhà đất, giấy tờ sổ đỏ, vợ ông là bà Chế Thị Mỹ N1 đã mua nhà đất của bà Ngô Thị Bích N với số tiền 300.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt. Bà N đã nhận đủ tiền bán nhà đất và đã giao sổ đỏ bản chính cho bà N1. Tất cả việc ký kết hợp đồng và thanh toán tiền do bà N1 thực hiện để tiện cho việc buôn bán về sau. Vì vợ chồng ông mua nhà của bà N để bán lại, không dùng để ở nên bà N1 có nói với bà N khi nào bán được nhà đất cho người khác thì sẽ báo trước cho bà N một tháng dọn đi để vợ chồng ông không mất tiền thuê người trông coi. Do thời gian lâu quá không bán được nhà và đất đã mua của bà N, dẫn đến kẹt vốn làm ăn nên bà N1 đã tiến hành nộp hồ sơ xin đăng ký biến động, sang tên sổ đỏ để vay tiền ngân hàng lấy vốn làm ăn. Vợ chồng ông đã hoàn tất hồ sơ, thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với nhà nước thì bà N có đơn yêu cầu ngăn

chặn. Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 18132, quyển số 19/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 27/10/2022 giữa bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1 và yêu cầu bà Chế Thị Mỹ N1 phải trả cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 220433 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 06/5/2022 cho bà Ngô Thị Bích N thì ông P không đồng ý. Ông P đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

* *Tại Đơn trình bày ngày 20/3/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Đ trình bày:* Ông Đ cho rằng việc vợ ông là bà Ngô Thị Bích N tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 55, diện tích 319,4m² tọa lạc tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện C cho bà Chế Thị Mỹ N1, ông không biết, bà N không có trao đổi hay hỏi ý kiến của ông. Trên thực tế, thửa đất trên là do vợ chồng ông mua đất nhưng do thửa đất này có nguồn gốc từ chi ruột của bà N nên vợ chồng ông làm thủ tục tặng cho để sang tên cho bà N nhằm giảm trừ nghĩa vụ đóng thuế. Sau khi nhận đất, vợ chồng ông đã xây nhà để ở, tiền xây dựng nhà là tiền chung của vợ chồng. Ông Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 18132, quyển số 19/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2022 giữa bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1 và yêu cầu bà Chế Thị Mỹ N1 phải trả cho bà Nguyên bản C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 220433 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 06/5/2022 cho bà Ngô Thị Bích N.

* *Tại bản tự khai ngày 07/11/2023, người làm chứng Phạm Thị H trình bày:* Bà H và bà N1 là mối quan hệ làm ăn lâu năm, bà H thường xuyên mượn tiền của bà N1 để làm ăn. Thực tế, bà H có giới thiệu cho bà N1 mua nhà và đất của bà N (là cháu bà H) với giá là 1.800.000.000 đồng. Hai bên có ra Văn phòng C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên thống nhất, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong vòng 01 tháng (từ ngày 28/10/2022 đến ngày 28/11/2022) bà N1 sẽ giao đủ số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng và bà N sẽ giao nhà và đất cho bà N1. Vì là chỗ quen biết lâu năm nên hai bên không chịu lập văn bản cam kết số tiền chuyển nhượng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà H xác nhận bà N1 chưa giao tiền chuyển nhượng cho bà N.

* *Tại Đơn trình bày ngày 15/11/2023, người làm chứng Võ Thị Kiều T1 trình bày:* Bà T1 và bà N1 là mối quan hệ làm ăn lâu năm, bà T1 thường xuyên mượn tiền của bà N1 để làm ăn. Thực tế, bà H (là mẹ của bà T1) có giới thiệu cho bà N1 mua nhà và đất của bà N (là chị của bà T1) với giá là 1.800.000.000 đồng. Hai bên có ra Văn phòng C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên thống nhất, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong vòng 01 tháng (từ ngày 28/10/2022 đến ngày 28/11/2022) bà N1 sẽ giao đủ số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng và bà N sẽ giao nhà và đất cho bà N1. Vì là chỗ quen biết lâu năm nên hai bên không chịu lập văn bản cam kết số tiền chuyển nhượng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 xác nhận bà N1 chưa giao tiền chuyển nhượng cho bà N.

* *Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:* Chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2022 giữa bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1 đã được Văn phòng C1, quyển số 19/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Bà Chế Thị Mỹ N1 phải trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 220433, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09759 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 06/5/2022 cho bà Ngô Thị Bích N.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/5/2024, bị đơn bà Chế Thị Mỹ N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bị đơn bà Chế Thị Mỹ N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1 và ông P trình bày: Lời khai của nguyên đơn và người làm chứng Phạm Thị H là hoàn toàn không đúng sự thật. Thực tế bà N1 đã thanh toán số tiền 300.000.000 đồng cho bà N nhưng bà N cho rằng chưa thanh toán là không có căn cứ. Vì nếu như chưa thanh toán đủ tiền cho bà N thì bà N sẽ không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà N1 giữ. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án với tranh chấp là yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo nhưng quá trình giải quyết vụ án và tuyên bản án theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng theo thông báo thụ lý của vụ án. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài sản theo giá là 1.800.000.000 đồng là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N1 và ông P, sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 22/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm xét xử vụ án này, ngày 03/5/2024, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo:

[2.1] Về nội dung:

Ngày 27/10/2022, bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1 tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 55, diện tích 319,4m² tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 220433 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Ngô Thị Bích N, giá trị hợp đồng là 300.000.000 đồng (nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng) có công chứng, chứng thực tại Văn phòng C1. Hai bên thoả thuận sau khi ký kết hợp đồng trong vòng 01 tháng (tức là ngày 28/10/2022 đến ngày 28/11/2022) thì bà N1 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng thực tế cho bà N là 1.800.000.000 đồng, bà N đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà N1. Tuy nhiên, đến thời hạn thanh toán bà N1 chưa thanh toán tiền cho bà N. Bà N đã nhiều lần yêu cầu bà N1 phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất cho bà N là 1.800.000.000 đồng nhưng bà N1 cố tình né tránh không chịu thanh toán và cũng không chịu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết trước đó. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà N1, buộc bà N1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

[2.2] Về quan hệ tranh chấp:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án với tranh chấp là yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo nhưng quá trình giải quyết vụ án và tuyên bản án theo hướng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng theo thông báo thụ lý của vụ án. Về nội dung này Hội đồng xét xử xét thấy: Theo đơn khởi kiện của bà N cũng như quá trình giải quyết vụ án từ giai đoạn hòa giải đến khi xét xử sơ thẩm bà N đều yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù trong thông báo thụ lý vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, đây là sai sót nhỏ không đáng kể. Xét về bản chất vụ án và nội dung khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở và đúng pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Theo nội dung vụ án cho thấy, sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N1 chưa giao cho bà N số tiền chuyển nhượng trên hợp đồng là 300.000.000 đồng. Bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho bà N nên bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà N1. Tuy nhiên, bà N1 cho rằng bà đã hoàn tất việc giao tiền, không lập giấy giao nhận tiền. Việc giao tiền được diễn ra có sự chứng kiến của bà Phạm Thị H nhưng theo lời khai của bà H có trong hồ sơ vụ án thì bà H xác nhận bà N1 chưa giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Bà N1 không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc giao nhận tiền.

Ngày 26/8/2024, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã giao nộp chứng cứ là một USB 08GB cho Tòa án cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy, tài liệu mà phía bị đơn giao nộp là tài liệu nghe được (bản ghi âm) nhưng phía bị đơn không giao nộp kèm với bản trình bày nội dung trong bản ghi âm. Do đó, tài liệu này không đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét tài liệu này.

Như vậy, bà N1 không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Bà N1 đã vi phạm điều khoản về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng, cụ thể là vi phạm khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, thực tế hiện tại bà N vẫn đang sinh sống tại nhà và đất ở thửa đất số 54, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại Tổ dân phố N, thị trấn C, huyện C và thửa đất này chưa được đăng ký biến động tại Văn phòng Đ2 - Chi nhánh huyện C, nên việc chuyển giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất này chưa được hoàn thành. Hơn nữa, theo biên bản định giá tài sản, Hội đồng định giá tài sản đã định giá nhà và đất của thửa đất trên với giá thị trường là 60.000.000đồng/mét ngang. Điều này cho thấy giá trị thực tế của thửa đất tại thời điểm ký kết hợp đồng có giá trị tương đương 1.800.000.000 đồng theo lời khai của nguyên đơn là có căn cứ.

Vì bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng về nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng nên cần phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2022 giữa bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật, phù hợp với Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn bà Chế Thị Mỹ N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P không có cơ sở nên không chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà N1 và ông P mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Chế Thị Mỹ N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2022 giữa bà Ngô Thị Bích N và bà Chế Thị Mỹ N1 đã được Văn phòng C1, quyển số 19/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Bà Chế Thị Mỹ N1 phải trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 220433, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09759 do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 06/5/2022 cho bà Ngô Thị Bích N.

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 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.

Về án phí: Bị đơn bà Chế Thị Mỹ N1 và ông Nguyễn Văn P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0007752 và 0007753 ngày 09/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm. Bà N1 và ông P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*** Nơi nhận:**

- Vụ GDKT I TANDTC
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Cam Lâm;
- VKSND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Bùi Thị Bích Liễu