

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 200/2024/DS-PT

Ngày: 02/4/2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng  
chuyên nhượng quyền sử dụng  
đất”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông **Lê Thanh Vân**.

**Các Thẩm phán:**

Ông **Mai Hoàng Khải**;

Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng**.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Chí Thành** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà **Phan Thị Thanh Xuân** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 481/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Anh Cao Tấn Đ, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**2. Bị đơn:** Chị Trần Thị Diễm K, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

**3.1.** Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang; (vắng mặt)

Địa chỉ: L, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

**3.2.** Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang; (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường 30 tháng 4, Ô, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**3.3. Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1987; (có mặt)**

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; (vắng mặt)**

Địa chỉ: 4 L, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

**5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Cao Tấn Đ.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm,

\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Cao Tấn Đ trình bày: Qua giới thiệu, anh có mua của chị K thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.298m<sup>2</sup>, tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ngày 10/01/2021, anh đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng cho chị K, chị K nhận đủ tiền, khi hoàn thành thủ tục công chứng thì giao tiếp số tiền còn lại. Ngày 07/6/2021, anh và chị K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C và anh giao đủ số tiền 500.000.000 đồng còn lại cho chị K.

Sau khi tiến hành thủ tục sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì ông T1 có đơn khởi kiện và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 11/6/2021, Tòa án nhân dân huyện C ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa 301. Điều đó gây thiệt hại và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh vì anh mua đất chị K trước khi ông T1 khởi kiện và anh cũng không biết sự việc giữa chị K và ông T1. Vì vậy nay anh khởi kiện yêu cầu buộc chị Trần Thị Diễm K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Diễm K và anh Cao Tấn Đ số 8041, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu định giá tại thời điểm chuyển nhượng ngày 07/6/2021 đối với tài sản trên đất, anh không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá.

\* Bị đơn chị Trần Thị Diễm K: Trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho chị Trần Thị Diễm K biết để tham gia phiên Tòa theo quy định nhưng chị Trần Thị Diễm K vẫn không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cũng không cung cấp chứng cứ hoặc có ý kiến bằng văn bản.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T trình bày: Anh là người đang canh tác phần đất tranh chấp thửa 301, diện tích 3.298m<sup>2</sup> tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh được canh tác trên phần đất này là do chị K cho anh thuê theo hợp đồng thuê đất ngày 08/01/2018. Theo hợp đồng giữa anh và chị K thỏa thuận thì chị K cho anh thuê đất với giá 190.000.000 đồng/10 năm, thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 08/01/2018 đến 08/01/2028, khi thuê hiện trạng đất là đất trồng lúa, khi thuê xong anh trồng thanh long và cây trang. Từ lúc ký hợp đồng thuê đất đến nay anh là người canh tác quản lý phần đất, anh Đ không có xuống đất canh tác hoặc coi đất ngày nào. Tới khi Tòa án xuống đo đạc phần đất anh mới biết anh Đ mua đất của chị K. Việc mua bán đất giữa anh Đ và chị K anh không biết, chị K và anh Đ cũng không có báo cho anh hay. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê đất và các tài sản trên phần đất thuê, anh sẽ yêu cầu bằng vụ án khác nếu anh thấy quyền lợi của anh không được đảm bảo, còn trong vụ án này anh không yêu cầu giải quyết. Anh cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nguyễn Văn M là người làm chứng trong hợp đồng thuê và biên nhận nhận tiền giữa anh và chị K, anh cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá các tài sản trên đất của anh.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày: Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang thụ lý thi hành 06 bản án của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bên phải thi hành án: Bà Trần Thị Diễm K, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo nội dung Quyết định bản án nói trên thì bà Trần Thị Diễm K phải trả tổng số tiền là 40.400.500.000 đồng và lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình thi hành án: Bà Trần Thị Diễm K không tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHSDS ngày 19/12/2022 tiến hành kê biên tài sản gồm:

- Thửa đất số 92, diện tích 1.954m<sup>2</sup>.
- Thửa đất số 107, diện tích 1.144m<sup>2</sup>.
- Thửa đất số 301, diện tích 3.298m<sup>2</sup>.

Do thửa đất số 301, diện tích 3.298m<sup>2</sup> Tòa án nhân dân huyện C đang thụ lý tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 04/01/2023 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên thửa đất số 92 và thửa đất số 107.

Yêu cầu Tòa án xét xử vụ án cần xem xét đến nghĩa vụ thi hành án của bà Trần Thị Diễm K để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

\* Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông là bạn của anh Đ, còn chị K thì ông không biết. Ngày 10/01/2021, anh Đ rủ ông xuống nhà chị K để đặt cọc mua đất. Tại nhà chị K (ông không biết nhà chị K thuộc xã nào, chỉ nhớ lúc xuống là nhà lá và rất xập xệ), tôi thấy anh Đ và chị K ký hợp đồng và giao tiền. Nội dung hợp đồng như thế nào và giao số tiền bao nhiêu thì ông không biết. Ngoài lần đi chung này, ông không còn chứng kiến sự việc gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa anh Đ và chị K và cũng không biết gì thêm

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu buộc chị Trần Thị Diễm K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/6/2021 giữa nguyên đơn và chị Trần Thị Diễm K. Trường hợp nếu Hợp đồng vô hiệu đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc chị K có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 1.000.000.000 đồng tính từ ngày 10/01/2021 đến ngày 07/6/2021 với lãi suất 9%/năm; tiền lãi của số tiền 1.500.000.000 đồng tính từ ngày 07/6/2021 đến ngày 30/9/2023 với lãi suất 9%/năm. Ngoài ra không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh T xác định không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì trong vụ án này.

\* **Bản án dân sự sơ thẩm số:** 481/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 229, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 407, 408, 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 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.

**Xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Cao Tấn Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là chị Trần Thị Diễm K với bên nhận chuyển nhượng là anh Cao Tấn Đ đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.298m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc chị Trần Thị Diễm K phải giao trả lại cho anh Cao Tấn Đ số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại là 243.750.000 đồng (Hai trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), tổng cộng là 1.243.750.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11 tháng 10 năm 2023, nguyên đơn Cao Tấn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn anh Cao Tấn Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chị Trần Thị Diễm K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Diễm K và anh Cao Tấn Đ được công chứng số 8041, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

- Người kháng cáo: anh Cao Tấn Đ giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Anh Cao Tấn Đ kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 481/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn anh Cao Tấn Đ khởi kiện yêu cầu chị Trần Thị Diễm K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Diễm K và anh Cao Tấn Đ được công chứng số 8041, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” là có căn cứ đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn anh Cao Tấn Đ với bị đơn chị Trần Thị Diễm K là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh Cao Tấn Đ là đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Cao Tấn Đ Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hợp đồng mua bán ngày 10/01/2021 giữa anh Cao Tấn Đ và chị Trần Thị Diễm K thì nội dung như sau: “Hôm nay ngày 10/01/2021, tôi đồng ý bán cho ông Cao Tấn Đ thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.298 m<sup>2</sup> tại địa chỉ ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá bán được thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Chúng tôi thỏa thuận cho anh Đ trả trước cho tôi 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Từ ngày 10/01/2021 đến tháng 6/2021, anh Đ tiếp tục thanh toán phần còn lại là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và chúng tôi sẽ tiến hành công chứng mua bán và sang tên thửa đất nêu trên khi anh Đ thanh toán đủ số tiền theo thỏa thuận mua bán này”. Phía dưới ngoài chữ ký và điểm chỉ của 02 bên còn có người làm chứng Nguyễn Văn H (bl 01). Theo anh H trình bày: “Tôi là bạn anh Đ còn chị K tôi không biết. Ngày 10/01/2021 anh Đ rủ tôi xuống nhà chị K để đặc cọc mua đất. Tôi thấy anh Đ và chị K ký hợp đồng và giao tiền. Nội dung hợp đồng như thế nào và giao số tiền bao nhiêu thì tôi không biết. Ngoài lần đi chung này, tôi không còn chứng kiến sự việc gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa anh Đ và chị K và cũng không biết gì thêm” (bl 175). Chị K đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án nhưng không có ý kiến phản hồi. Như vậy, nội dung thỏa thuận phương thức thanh toán giữa hai bên là như trên nhưng anh Đ không cung cấp được biên nhận chứng minh đã giao đủ tiền cho chị K theo phương thức thanh toán mà hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên theo lời khai anh H có chứng kiến việc anh Đ giao tiền cho chị K lần đầu nên cấp sơ thẩm chấp nhận buộc chị K trả lại cho anh Đ 1.000.000.000 đồng và phía anh Đ sau khi xử sơ thẩm cũng không có ý kiến gì khác đối với nội dung này nên ghi nhận.

- Tại phiên Tòa sơ thẩm nguyên đơn thừa nhận từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn không hề có thỏa thuận về thời gian giao đất. Trên thực tế cũng chưa có sự bàn giao quyền sử dụng đất giữa đôi bên.

- Theo anh T trình bày: Anh canh tác, quản lý thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.298 m<sup>2</sup> từ ngày 08/01/2018 đến nay. Theo hợp đồng thuê, chị K cho anh thuê thửa 301 và một thửa liền kề với giá 190.000.000 đồng/10 năm,

thời hạn thuê tính từ ngày 08/01/2018 đến 08/01/2028, khi thuê hiện trạng là đất trồng lúa, sau khi thuê xong anh trồng thanh long và cây trang. Tiền thuê đất anh đã giao đủ cho chị K. Từ đó cho đến khi Tòa án xuống đo đạc anh mới nghe nói việc mua bán và biết mặt anh Đ. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/03/2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp có 520 trụ thanh long ruột đỏ, 558 cây trang và 02 trụ bê tông làm cột điện cao trên 5m. Nguyên đơn thống nhất các tài sản trên đất là của anh T (bl 122). Theo Biên bản đôi chất ngày 17/7/2023 (Bút lục 182), anh Đ khai thời điểm chuyển nhượng anh Đ biết trên đất có trồng thanh long nhưng không hỏi rõ chị K là của ai và cũng không lập văn bản thỏa thuận tài sản trên đất. Như vậy tại thời điểm chị K và anh Đ thực hiện việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp cũng không có thỏa thuận về tài sản trên đất.

- Theo các tài liệu chứng cứ do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C cung cấp: Phần đất diện tích 3.298 m<sup>2</sup>, thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang đang bị kê biên để thi hành Bản án số 313/2022/DSST ngày 11/8/2022, Bản án số 424/2022/DSST ngày 22/9/2022, Bản án số 174/2022/DSST ngày 24/5/2022 và Bản án số 197/2022/DSST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Từ những căn cứ trên, nhận thấy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và chị K có đối tượng không thực hiện được (không có chuyển nhượng tài sản trên đất). Bản thân chị K biết mình còn nợ nhiều người số tiền lớn nhưng không sử dụng số tiền bán đất để trả nợ. Phần đất diện tích 3.298 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang đang bị kê biên để thi hành các Bản án số 313/2022/DSST ngày 11/8/2022, Bản án số 424/2022/DSST ngày 22/9/2022, Bản án số 174/2022/DSST ngày 24/5/2022 và Bản án số 197/2022/DSST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Do đó cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và chị K vô hiệu là có căn cứ. Anh Đ kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng mới để xem xét nên kháng cáo của anh Đ là không có cơ sở nên bác.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí: Anh Cao Tấn Đ phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Về án phí sơ thẩm, cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác nên cần điều chỉnh cho phù hợp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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.

**Xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Cao Tấn Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 481/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Tấn Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là chị Trần Thị Diễm K với bên nhận chuyển nhượng là anh Cao Tấn Đ đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.298 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là giao dịch dân sự vô hiệu.

**3.** Buộc chị Trần Thị Diễm K phải giao trả lại cho anh Cao Tấn Đ 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đã nhận và bồi thường thiệt hại là 243.750.000 đồng (Hai trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), tổng cộng là 1.243.750.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ theo nội dung quyết định này thì hàng tháng phải trả tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

**4.** Về án phí:

- Anh Đ phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0026345 ngày 11/10/2023 của Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh Đ đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Anh Cao Tấn Đ phải chịu 29.175.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Đ đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng số 0025188 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp 28.875.000 đồng.

- Chị Trần Thị Diễm K phải chịu 49.612.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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.



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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Lê Thanh Vân**