

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Bản án số: **04/2023/DS-PT**

Ngày 28/3/2023

*“V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự có
liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để
thi hành án theo quy định của pháp
luật về thi hành án dân sự”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Thanh

Các Thẩm phán: Ông Trần Ngọc Tú và Bà Trương Thị Đào Vi

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Huyền Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Văn Sinh, Kiểm sát viên

Vào ngày 28/3/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 28/2021/TLPT-DS ngày 06/12/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng dân sự có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:153/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1972. Địa chỉ thường trú: 39 M, phường Th, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Chỗ ở hiện nay: 13 D, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Trà My, Luật sư thuộc Công ty Luật Hợp Danh Thiên Hà. Địa chỉ: 99 Nhật Lệ, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị Thúy H1, sinh năm 1954. Địa chỉ: 11/24 Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn K, sinh năm 1969. Địa chỉ: 13 Dương Văn An phường, Xuân Phú, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn K: Bà Lê Thị Mỹ H (theo Giấy ủy quyền ngày 08/3/2021), có mặt.

- Ông Bùi Nh, sinh năm 1972. Địa chỉ: 11/24 Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế - có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Nh: Ông Quý Hưng, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Bảo Cường. Địa chỉ: 11 Trần Cao Vân, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng Dũng, chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế. Địa chỉ: 16 Xuân Thủy, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trọng Dũng: Ông Nguyễn Thiện Huy, chức vụ: Chấp hành viên (Theo văn bản ủy quyền số 1038/GUQ CCTHADS ngày 24 tháng 5 năm 2021), có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/4/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án - nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H trình bày:

Vào năm 2017, giữa vợ chồng bà và bà Trần Thị Thúy H1 có thỏa thuận với nhau về việc mua bán nhà, đất thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189m², tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Do thời điểm thỏa thuận mua bán, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất nói trên của bà H1 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Phòng giao dịch Chợ Mai, huyện Phú Vang, nên hai bên đã thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc trước, sau khi giải chấp và xóa đăng ký thế chấp thì hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán. Bà H1 đã nộp số tiền 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) vào Ngân hàng để giải chấp khoản vay của bà H1 và đã tiến hành đăng ký xóa thế chấp, lấy giấy tờ nhà, đất để thực hiện việc mua bán. Đến ngày 27/9/2017, vợ chồng bà và bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nói trên với số tiền 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*) và vợ chồng bà cũng đã thanh toán cho bà H1 2.390.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng*), số tiền còn lại là 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*); hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán hết khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà H1 đã bàn giao toàn bộ nhà, đất và giấy tờ nhà, đất nói trên cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, khi vợ

chồng bà yêu cầu bà H1 đi công chứng hợp đồng thực hiện việc đăng ký và chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho vợ chồng bà thì bà H1 gây khó khăn, không chịu đi công chứng. Sau đó, vợ chồng bà biết được thông tin là nhà và đất mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà H1 đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế kê biên thi hành án đối với người bị thi hành án là bà Trần Thị Thúy H1. Vì vậy, vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189m², tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở lập ngày 27/9/2017 giữa vợ chồng bà với bà Trần Thị Thúy H1 đối với thửa đất nói trên.

Tại bản tự khai ngày 05/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Trần Thị Thúy H1 trình bày:

Vào năm 2017, giữa bà và vợ chồng Bà H có thỏa thuận với nhau về việc mua bán nhà, đất thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189m², tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Do thời điểm thỏa thuận mua bán, giấy chứng nhận nhà đất nói trên bà đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Phòng giao dịch Chợ Mai, huyện Phú Vang để vay vốn, nên hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc trước, sau khi giải chấp và xóa đăng ký thế chấp thì hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán.

Ngày 25/9/2017, bà và bà vợ chồng Hương ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng Bà H đồng ý đặt cọc 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) cho bà để cam kết về việc nhận chuyển nhượng nhà, đất và bà đồng ý chuyển nhượng nhà, đất nói trên cho vợ chồng bà Hương. Cùng ngày 25/9/2017, Bà H đã nộp số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) vào ngân hàng để giải chấp khoản vay của bà và tiến hành đăng ký xóa thế chấp, lấy giấy tờ nhà, đất để thực hiện việc mua bán. Sau khi lấy được giấy tờ nhà, đất thì ngày 27/9/2017, bà và Bà H đã ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nói trên với số tiền 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*) và Bà H đã thanh toán tiếp cho bà số tiền 890.000.000 đồng (*Tám trăm chín mươi triệu đồng*). Sau khi nhận tiền thì bà đã đưa giấy tờ nhà, đất và giao nhà, đất cho vợ chồng Bà H quản lý, sử dụng cho đến nay. Số tiền còn lại 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*) hai bên thống nhất khi ra công chứng sẽ trả đủ.

Tuy nhiên, sau đó bà liên hệ với cơ quan công chứng để lập thủ tục ký hợp đồng thì được biết là có đơn ngăn chặn không thể chuyển nhượng được nên bà mới hẹn lại vợ chồng Bà H cho đến nay. Nay Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189m², tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế và yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà lập ngày 27/9/2017 giữa Bà H với bà đối với nhà, đất nói trên thì bà chỉ đồng ý nếu như có vợ chồng Bà H thanh toán đủ cho bà số tiền còn lại là 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*).

Tại bản tự khai ngày 02/3/2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Nh trình bày:

Tại bản án số 11/2018/DS-ST ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, theo phần Quyết định của bản án này thì bà Trần Thị Thúy H1 phải trả cho ông số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông đã có đơn yêu cầu thi hành án và đơn yêu cầu ngăn chặn việc bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 22, có diện tích 189m²; tọa lạc tại số 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế. Kể từ đó cho đến nay, ông vẫn chưa nhận được khoản tiền nào từ bà H1. Nay bà Lê Thị Mỹ H khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thúy H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên giữa vợ chồng Bà H và bà H1 thì ông yêu cầu Bà H phải thanh toán cho ông số tiền 500.000.000 đồng theo bản án nói trên trước thì mới có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên.

Ông Nguyễn Thiện Huy - người đại diện theo ủy quyền của Chi cục trưởng Thi hành án dân sự thành phố Huế trình bày:

Thửa đất số: 55-2 (số mới 229), tờ bản đồ số 22, có diện tích 189,0 m² tọa lạc tại 11/24 đường Lê Thánh Tôn (số cũ 18/5 Lê Thánh Tôn), phường Thuận Thành, thành phố Huế được UBND thành phố Huế cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 14/5/2002. Ngày 24/8/2009 xác nhận thay đổi chủ sử dụng, chủ sở hữu nhà ở cho bà Trần Thị Thúy H1.

Căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành và hồ sơ thi hành án vụ Trần Thị Thúy H1 thì quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế như sau:

Để thi hành Bản án số 11/2018/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2018; Bản án số 32/2016/DSST ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, Bản án số 15/2017/DS-PT ngày 23 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế; xét đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Nh, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế đã ra Quyết định thi hành án số: 02/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 10 năm 2018; Quyết định thi hành án số: 91/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 10 năm 2018; Quyết định thi hành án số: 1430/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 8 năm 2013 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế cho thi hành các khoản sau đây:

- Buộc bà Trần Thị Thúy H1 phải chịu trách nhiệm trả cho ông Bùi Nh số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015.

- Bà Trần Thị Thuý H1 phải nộp án phí tranh chấp là: 24.000.000 đồng.

- Bà Trần Thị Thuý H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 1.300.000 đồng.

Để thi hành các Quyết định thi hành án nói trên Chấp hành viên đã tiến hành đúng các thủ tục, trình tự và thời gian theo quy định.

Do bà Trần Thị Thuý H1 không tự nguyện thi hành án Chấp hành viên đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản của bà: Trần Thị Thuý H1, địa chỉ: Số 11/24 đường Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế. Bằng biện pháp kê biên, xử lý tài sản đối với: Thửa đất số: 55-2 (số mới 229), tờ bản đồ số 22, có diện tích 189,0 m² tọa lạc tại 11/24 đường Lê Thánh Tôn (số cũ 18/5 Lê Thánh Tôn), phường Thuận Thành, thành phố Huế được UBND thành phố Huế cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 14/5/2002. Ngày 24/8/2009 xác nhận thay đổi chủ sử dụng, chủ sở hữu nhà ở cho bà Trần Thị Thuý Hằng.

Trước đó, đề thi hành án Quyết định số: 150/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế và Quyết định thi hành án số: 216/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế về khoản bà: Trần Thị Thuý H1 phải thi hành các khoản sau: Án phí dân sự sơ thẩm: 1.262.500 đồng; Trả nợ số tiền: 44.742.436 đồng cho Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng (chưa có đơn yêu cầu thi hành án).

Chấp hành viên đã tiến hành xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế vào ngày 20/8/2018 đối với thửa đất nêu trên và ngay sau khi có Công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế thì thửa đất hiện vẫn đứng tên bà Trần Thị Thuý H1 và không thể chấp cho ai. Chấp hành viên đã ban hành Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 02/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2018.

Ngày 15/3/2019 tiến hành xác định hiện trạng tài sản thi hành án; Ngày 05/8/2019 ban hành Quyết định kê biên xử lý tài sản số 40; Ngày 01/11/2019 đã tiến hành kê biên xử lý tài sản thi hành án; Ngày 05/11/2019 ký hợp đồng thẩm định giá; Ngày 25/11/2019 sau khi nhận được chứng thư thẩm định giá cùng ngày đã ban hành Thông báo kết quả thẩm định giá; Ngày 19/12/2019 chuyển hồ sơ bán đấu giá cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế; Ngày 06/01/2020 ký hợp đồng bán đấu giá tài sản; Ngày 06/01/2020 Thửa đất nêu trên được thông báo bán đấu giá tài sản vào ngày 17/2/2020.

Ngày 05/3/2020 Chấp hành viên có nhận được Đơn đề nghị xem xét việc tạm thời dừng lại việc bán đấu giá đối với thửa đất số 229 tờ bản đồ số 22 có diện tích 189 m² và nhà ở gắn liền với đất có diện tích xây dựng là 56,4 m² ngày 05 tháng 3 năm 2020 của bà Lê Thị Mỹ H; thường trú tại: 39 M, phường Th, thành phố H; hiện sinh sống tại: 13 D, phường X, thành phố H.

Qua xem xét hồ sơ thi hành án các tài liệu Bà Hcung cấp và đối chiếu với các quy định của pháp luật hiện hành Chấp hành viên đã có văn bản số 839 ngày 10/3/2020 trả lời cho Bà Hviệc đề nghị xem xét việc tạm thời dừng lại việc bán đấu giá đối với thửa đất của bà là không có cơ sở. Đồng thời cũng hướng dẫn cho Bà Htiến hành khởi kiện theo quy định Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 03/6/2020 Chi cục nhận được Thông báo số 120/TB-TLVA ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, về việc thụ lý vụ án trên cơ sở đó Chi cục đã ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 44/QĐ-CCTHADS ngày 03/6/2020; Ngày 03/6/2020 Chấp hành viên đã ban hành Công văn số 1323/CV CCTHADS về việc tạm hoãn bán đấu giá tài sản.

Như vậy, đến nay vụ việc nêu trên và việc xử lý tài sản của bà Trần Thị Thúy H1 đã được Chấp hành viên tiến hành đúng thủ tục, trình tự và thời gian theo quy định của pháp luật.

Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 45 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì: “Thời hạn tự nguyện thi hành án là 10 ngày, kể từ ngày người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án hoặc được thông báo hợp lệ quyết định thi hành án. Trường hợp cản ngăn chặn người phải thi hành án có hành vi tẩu tán, hủy hoại tài sản hoặc hành vi khác nhằm trốn tránh việc thi hành án thì Chấp hành viên áp dụng ngay biện pháp quy định tại Chương IV của Luật này”.

Khoản 1 Điều 46, Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì: “Hết thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này, người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành án thì bị cưỡng chế”.

Đối với việc xử lý tài sản liên quan đến việc thi hành án theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 thì: “Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó”.

Khoản 1, Điều 24 Văn bản hợp nhất số: 1357/VBHN-BTP ngày ngày 14 tháng 4 năm 2020 về Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số

điều của Luật Thi hành án dân sự cũng quy định: “Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:

Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Huế tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở lập ngày 27/9/2017 giữa ông, bà Nguyễn K và Lê Thị Mỹ H với bà Trần Thị Thúy H1 là vô hiệu theo quy định.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Huế căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết theo thẩm quyền.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số: 53/2021/DSST ngày 17/9/2021 đã quyết định: Áp dụng các Điều 280, 322, 333, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào: Khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H. Tuyên bố: Không công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 55-2 (số mới 229), tờ bản đồ số 22, diện tích 189m² tọa lạc tại 18/5 (số cũ), 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế lập ngày 27/9/2017 giữa vợ chồng bà Lê Thị Mỹ H, ông Nguyễn K với bà Trần Thị Thúy H1.

Bà Lê Thị Mỹ H và ông Nguyễn K có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Thúy H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị Thúy H1 (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 00018/1184-2002 do UBND thành phố Huế cấp ngày 14/5/2002 mang tên ông

Trần Hữu Viện, ngày 24/8/2009 bà Trần Thị Thúy H1 được nhận thừa kế theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 2397 ngày 08/8/2009).

Bà Trần Thị Thúy H1 được quyền sử dụng thửa đất số 55-2 (số mới 229), tờ bản đồ số 22, diện tích 189m² tọa lạc tại 18/5 (số cũ), 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23/9/2021, nguyên đơn Bà Lê Thị Mỹ H có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Huế theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 27/9/2017 giữa vợ chồng bà Lê Thị Mỹ H, ông Nguyễn K và bà Trần Thị Thúy H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như tại phiên tòa sơ thẩm và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H, sửa bản án sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, đề nghị công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 55-2 (số mới 229), tờ bản đồ số 22, diện tích 189m² tọa lạc tại 18/5 (số cũ), 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế lập ngày 27/9/2017 giữa vợ chồng bà Lê Thị Mỹ H, ông Nguyễn K với bà Trần Thị Thúy H1.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; xét kháng cáo của Nguyên đơn, kết quả tranh tụng và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp pháp của kháng cáo:

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H kháng cáo trong thời hạn được quy định tại khoản 1 Điều 273, nội dung kháng cáo phù hợp với Điều 271, Điều 272; đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để đưa ra xét xử phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là

tranh chấp về Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Huế là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Trần Thị Thúy H1 đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do; vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng để xét xử theo qui định pháp luật như đề nghị của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[1.4] Về ủy quyền: Ông Nguyễn K và bà Lê Thị Mỹ H là vợ chồng, cùng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà Trần Thị Thúy H1, ông Kính đã ủy quyền cho Bà H tham gia tố tụng đảm bảo theo qui định pháp luật theo khoản 4 Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.5]. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn đã bổ sung các tài liệu liên quan thi hành án các khoản tiền Bà H phải thi hành liên quan các quyết định thi hành án và quyết định kê biên tài sản là nhà, đất do ông Nguyễn K và bà Lê Thị Mỹ H đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà Trần Thị Thúy H1 và đã được cơ quan thi hành án chấp nhận. Căn cứ Điều 96, 287 của Bộ luật tố tụng dân sự để chấp nhận xem xét việc cung cấp, bổ sung của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của bà Lê Thị Mỹ H về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Huế theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 27/9/2017 giữa vợ chồng bà Lê Thị Mỹ H, ông Nguyễn K và bà Trần Thị Thúy H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vợ chồng ông Nguyễn Kính, bà Lê Thị Mỹ H và bà Trần Thị Thúy H1 đã thỏa thuận với nhau về việc mua bán nhà, đất thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189m²”, (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 00018/1184-2002 do UBND thành phố Huế cấp ngày 14/5/2002 mang tên ông Trần Hữu Viện, ngày 24/8/2009 bà Trần Thị Thúy H1 được nhận thừa kế theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 2397 ngày 08/8/2009); tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành (nay là phường Đông Ba), thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Do thời điểm thỏa thuận mua bán, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất nói trên của bà H1 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Phòng giao dịch Chợ Mai, huyện Phú Vang, nên hai bên đã thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc trước, sau khi giải chấp và xóa đăng ký thế chấp thì hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán. Bà H đã nộp số tiền 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) vào Ngân hàng để giải chấp khoản vay của bà H1 và đã tiến hành đăng ký xóa thế chấp, lấy giấy tờ nhà, đất để thực hiện việc mua bán. Đến ngày 27/9/2017, vợ chồng bà và bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và quyền sở hữu nhà nói trên với số tiền 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*) và vợ chồng bà cũng đã thanh toán tiếp cho bà H1 số tiền 890.000.000 đồng. Tổng cộng 2.390.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng*), số tiền còn lại là 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*); hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán hết khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà H1 đã bàn giao toàn bộ nhà, đất và giấy tờ nhà, đất nói trên cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Tuy nhiên, khi vợ chồng bà yêu cầu bà H1 đi công chứng hợp đồng thực hiện việc đăng ký và chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho vợ chồng bà thì bà H1 gây khó khăn, không chịu đi công chứng. Sau đó, vợ chồng bà biết được thông tin là nhà và đất mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà H1 đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế kê biên thi hành án đối với người bị thi hành án là bà Trần Thị Thúy H1. Vì vậy, vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189m², tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở lập ngày 27/9/2017 giữa vợ chồng bà với bà Trần Thị Thúy H1 đối với thửa đất nói trên.

[2]. Đối với bà Trần Thị Thúy H1: Tại bản tự khai ngày 05/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và các tài liệu tại hồ sơ, bị đơn bà H1 trình bày và đã công nhận:

Giữa bà và vợ chồng Bà H đã tự nguyện, thỏa thuận và ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189m², tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế là hoàn toàn đúng như Bà H trình bày, khởi kiện tại Tòa án.

Theo đó, ngày 25/9/2017, bà và vợ chồng bà H đã ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng Bà H đồng ý đặt cọc 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) cho bà để cam kết về việc nhận chuyển nhượng nhà, đất và bà đồng ý chuyển nhượng nhà, đất nói trên cho vợ chồng bà Hương. Cùng ngày 25/9/2017, Bà H đã nộp số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) vào ngân hàng để giải chấp khoản vay của bà và tiến hành đăng ký xóa thế chấp, lấy giấy tờ nhà, đất để thực hiện việc mua bán. Sau khi lấy được giấy tờ nhà, đất thì ngày 27/9/2017, bà và Bà H đã ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nói trên với số tiền 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*) và Bà H đã thanh toán tiếp cho bà số tiền 890.000.000 đồng (*Tám trăm chín mươi triệu đồng*). Sau khi nhận tiền thì bà đã đưa giấy tờ nhà, đất và giao nhà, đất cho vợ chồng Bà H quản lý, sử dụng cho đến nay. Số tiền còn lại 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*) hai bên thống nhất khi ra công chứng sẽ trả đủ.

Tuy nhiên, sau đó bà liên hệ với cơ quan công chứng để lập thủ tục ký hợp đồng thì được biết là có đơn ngăn chặn không thể chuyển nhượng được nên bà mới hẹn lại vợ chồng Bà Hcho đến nay.

Nay Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189,0 m², tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế và yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà lập ngày 27/9/2017 giữa Bà H với bà đối với nhà, đất nói trên thì bà chỉ đồng ý nếu như có vợ chồng Bà H thanh toán đủ cho bà số tiền còn lại là 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*).

[3]. Về các quyết định thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế, xét thấy:

Đề thi hành Bản án số 11/2018/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2018; Bản án số 32/2016/DSST ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, Bản án số 15/2017/DS-PT ngày 23 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế; đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Nh, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế đã ra Quyết định thi hành án số: 02/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 10 năm 2018; Quyết định thi hành án số: 91/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 10 năm 2018; Quyết định thi hành án số: 1430/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 8 năm 2013 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế cho thi hành các khoản sau đây:

- Buộc bà Trần Thị Thuý H1 phải chịu trách nhiệm trả cho ông Bùi Nh số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

- Bà Trần Thị Thuý H1 phải nộp án phí tranh chấp là: 24.000.000 đồng.

- Bà Trần Thị Thuý H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 1.300.000 đồng.

[4]. Xét điều kiện công nhận hiệu lực của hợp đồng:

Sau khi xem xét các tài liệu do Bà H bổ sung, cung cấp trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Bà H và bà H1 mặc dù chưa được công chứng chứng thực dẫn đến bị Cơ quan thi hành án dân sự phong tỏa, xét lỗi này hoàn toàn do bà H1 đã giấu diếm vợ chồng Bà H khi thực hiện giao kết hợp đồng và không thực hiện đúng cam kết ban đầu với vợ chồng bà Hương. Khi xảy ra việc không ký hợp đồng công chứng được, bà H1 lại yêu cầu và nêu điều kiện chỉ chấp nhận nếu vợ chồng Bà H trả đủ số tiền còn lại theo hợp đồng cho bà là: 110.000.000 đồng. Như vậy, đến nay vợ chồng Bà H đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền đã được thỏa thuận theo nội dung hợp đồng mua bán nhà, đất giữa các bên, phù hợp đảm bảo đúng các qui định pháp luật.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm, nhiều lần Tòa án triệu tập nhưng bà H1 vẫn cố tình vắng mặt không có lý do, chứng tỏ bà đã

thiếu thiện chí và trốn tránh nghĩa vụ, không chấp hành các qui định pháp luật nên cần phải xét xử vắng mặt bà để giải quyết vụ án theo qui định pháp luật.

Giai đoạn phúc thẩm, do Bà H đã tự nguyện thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ và thi hành án toàn bộ các khoản tiền bà H1 nợ ông Nhật liên quan đến thửa đất bà đang giao dịch với bà H1 và các khoản án phí khác bà H1 phải thi hành, dẫn đến cơ quan thi hành án đã ra quyết định kê biên, phong tỏa tài sản theo qui định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bà đã cung cấp đầy đủ tài liệu về việc thi hành án xong các khoản tiền này.

[5]. Đối với các nội dung liên quan yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế:

Tại phiên tòa ông Nguyễn Thiện Huy, đại diện cơ quan thi hành án đã thừa nhận các tài liệu do Bà H cung cấp là đúng và có căn cứ pháp luật; Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế đã ra quyết định về việc giải tỏa tài sản bị kê biên số 17/QĐ-CCTHADS ngày 27/3/2023 đối với tài sản là nhà, đất, thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189,0m², tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành (nay là phường Đông Ba), thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ông không có ý kiến gì và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu của Bà H theo qui định pháp luật.

[6]. Đối với Người được thi hành án - ông Bùi Nh, người bảo vệ quyền lợi cho ông Nhật đều thừa nhận, đã rút yêu cầu thi hành án do đã được Bà H thi hành toàn bộ khoản tiền thay cho bà H1 đối với khoản tiền ông được thi hành án có liên quan đến việc kê biên tài sản là nhà, đất như Bà H trình bày. Nay ông đã được thi hành án xong nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của Bà H theo qui định pháp luật.

Như vậy, hợp đồng dân sự mua bán tài sản giữa vợ chồng ông Nguyễn Kính, bà Lê Thị Mỹ H và bà Trần Thị Thúy H1 về việc mua bán nhà, đất thuộc thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 189,0m², (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 00018/1184-2002 do UBND thành phố Huế cấp ngày 14/5/2002 mang tên ông Trần Hữu Viện, ngày 24/8/2009 bà Trần Thị Thúy H1 được nhận thừa kế theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 2397 ngày 08/8/2009); tọa lạc tại: 18/5 (số cũ) - 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành (nay là phường Đông Ba), thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; phù hợp với sự thỏa thuận giữa các bên, phù hợp nguyện vọng của bà Trần Thị Thúy H1; bà Lê Thị Mỹ H đã tự nguyện trả đủ số tiền 110.000.000 đồng còn lại theo yêu cầu của Bà H và đã trả đủ toàn bộ số tiền theo hợp đồng mua bán nhà, đất tổng số tiền là 2.500.000 đồng theo thỏa thuận và hợp đồng này đã được hoàn thành, có hiệu lực pháp luật.

Đây là những tình tiết mới được bổ sung tại cấp phúc thẩm, do tại cấp sơ thẩm đương sự không cung cấp, bổ sung theo qui định tại các Điều 96, 97 của Bộ luật tố tụng dân sự là những tình tiết khách quan cần được xem xét chấp nhận.

Đối với số tiền Bà Htự nguyện thi hành án thay cho bà Hương, nếu sau này xảy ra tranh chấp Bà H có quyền khởi kiện theo qui định pháp luật.

Từ những căn cứ như đã nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Mỹ H, sửa toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Huế. Cần áp dụng các điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự để công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, lập ngày 27/9/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn K bà Lê Thị Mỹ H và bà Trần Thị Thúy H1.

[3]. Về án phí:

Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Mỹ H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà Trần Thị Thúy H1 phải chịu 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lê Thị Mỹ H không phải chịu. Bà Lê Thị Mỹ H được trả lại hai khoản tạm ứng án phí dân sự là 600.000 đồng theo các biên lai thu tiền AA/2013/009814 ngày 19/5/2020 và Biên lai số 0000687 ngày 02/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2, Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H; sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2021/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Huế.

Căn cứ khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 147; khoản 1, khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 227, khoản 2, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H;

2. Công nhận nội dung Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 27/9/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn K - bà Lê Thị Mỹ H với bà Trần Thị Thúy H1, đối với thửa đất số 55-2 (số mới 229), tờ bản đồ số 22, diện tích 189,0 m² tọa lạc tại 18/5 (số cũ), 11/24 (số mới) Lê Thánh

Tôn, phường Thuận Thành (nay là phường Đông Ba), thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Lê Thị Mỹ H và ông Nguyễn K được quyền sử dụng thửa đất số 55-2 (số mới 229), tờ bản đồ số 22, diện tích 189,0 m² tọa lạc tại 18/5 (số cũ), 11/24 (số mới) Lê Thánh Tôn, phường Thuận Thành (nay là phường Đông Ba), thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Ông Nguyễn K và bà Lê Thị Mỹ H có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo qui định pháp luật về đất đai.

4. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Mỹ H không phải chịu, Bà H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2013/009814 ngày 19/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế.

- Buộc bà Trần Thị Thúy H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lê Thị Mỹ H không phải chịu. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị Mỹ H số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai số 0000687 ngày 02/11/2021 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Huế.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2021/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Huế không bị 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh TT - Huế;
- TAND thành phố Huế;
- Chi cục THADS thành phố Huế;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; HCTP; Tòa DS.

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

Bùi Văn Thanh