TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**
Bản án số: 32/2023/DS-PT Ngày: 26-5-2023 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 NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Dịu

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Ông Hàng Lâm Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Hiển - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Lâm Ái H, sinh năm: 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố C, phường K, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Bà Thành Từ Khả M, sinh năm: 1980 (vắng mặt);

Ông Thạch Ngọc T, sinh năm: 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đăng K, sinh năm: 1988 theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2023 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ liên hệ: Số A đường B tháng H, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Lâm Ái H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Lâm Ái H trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 91, 88, tờ bản đồ số 5 xã A, huyện N là của vợ chồng bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T chuyển nhượng cho bà năm 2019. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng viết tay với tiêu đề Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở đề ngày 27/4/2019, có nội dung vợ chồng bà M ông T chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nói trên, cụ thể như sau:

1/. Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 5, diện tích 238m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CA 597463 ngày 01-12-2015 cho bà M-ông T. Trên đất có một căn nhà riêng lẻ, diện xây dựng 169m^2 cấp hạng IVB.

2/. Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.125m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa, toạ lạc tại thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số BU 468881 ngày 26/5/2014 cho bà M.

Theo hợp đồng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng của hai thửa đất 91 và 88 là 2.400.000.000đ.

Ngay sau khi thỏa thuận, bà đã đặt cọc cho vợ chồng bà M ông T số tiền 100.000.000đ, số tiền này sẽ trừ vào số tiền chuyển nhượng và hai bên cam kết nếu bà M, ông T không thực hiện việc chuyển nhượng đất thì sẽ hoàn trả lại số tiền gấp 05 lần tiền đặt cọc. Đối với số tiền còn lại, hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán thành

02 lần: Lần 1 là 1.300.000.000đ khi bà M-ông T thực hiện việc giải chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Ninh Thuận và chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang thổ cư đối với diện tích đất 2.125m^2 (bao gồm cả tiền thuế), cho đến khi chuyển giao quyền sử dụng đất sang tên bà. Ngoài ra, hai bên cũng thỏa thuận nếu bà M-ông T không thực hiện việc chuyển nhượng này thì sẽ hoàn trả lại số tiền gấp 05 lần của 1.300.000.000đ; Lần 2 là 1.000.000.000đ khi bà nhận được GCNQSDĐ đứng tên bà. Thời hạn hoàn thành là 03 tháng kể từ ngày 27/4/2019. Hai bên lập giấy giao nhận tiền theo "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở" ngày 27/4/2019, có đầy đủ chữ ký, chữ viết các bên mua, bán.

Theo thỏa thuận, ngày 07-5-2019, bà đã giao đủ số tiền 1.300.000.000đ cho bà M-ông T để thực hiện việc giải chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Ninh Thuận, hai bên đã ký hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở với nội dung là đã xác nhận giao nhận tiền và thỏa thuận trên trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 07/5/2019. Hai bên lập giấy giao nhận tiền theo "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở" ngày 07/5/2019, có đầy đủ chữ ký, chữ viết các bên mua, bán.

Đến ngày, ngày 07/8/2019, đã hết thời hạn thỏa thuận, bà có liên hệ nhưng bà M-ông T trả lời là không thực hiện được thỏa thuận nói trên và cũng không hoàn trả số tiền như giao kết. Do đó, để đảm bảo cho việc tiếp tục thực hiện hợp đồng vợ chồng M-T đã yêu cầu bà đến phòng công chứng để thực hiện giao dịch chuyển nhượng.

Ngày 22/10/2019, hai bên đã đến Văn phòng C1 để ký kết 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liền với đất đối với hai thửa đất nói trên. Bà M-ông T đồng ý giao cho bà thực hiện nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với hai thửa đất trên tại cơ quan có thẩm quyền.

Đến ngày 30/10/2019, bà đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện N để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Ngày 13/11/2019, bà đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho cơ quan thuế và hẹn trả kết quả vào ngày 29/11/2019, tuy nhiên, đến ngày 13/11/2019 bà M gửi đơn ngăn chặn việc đăng ký quyền sử dụng đất của bà tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện N nên việc đăng ký không thực hiện được.

Nay, bà yêu cầu vợ chồng bà M và ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng thửa 91, 88 đã ký kết giữa hai bên. Trong trường hợp hai hợp đồng này vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể bà yêu cầu vợ chồng bà M, ông T hoàn trả cho bà 100.000.000đ tiền đặc cọc và phạt cọc gấp 05 lần số tiền 100.000.000đ; Hoàn trả số tiền thanh toán 1.300.000.000đ và số tiền bồi thường theo thỏa thuận gấp 05 lần số tiền 1.300.000.000đ; Hoàn trả số tiền 30.516.000đ bao gồm 20.000.000đ tiền làm sổ và số tiền thuế, phí, lệ phí 10.516.000đ theo các biên lai nộp thuế.

Tại biên bản ghi lời khai, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T do ông Trần Đăng K là đại diện hợp pháp trình bày:

Khoảng tháng 4/2019, vợ chồng bà Lâm Nguyệt A và ông Nguyễn Đỗ H1 - là bạn của cha mẹ bà M tên Thành L và Từ Thị C ở nước ngoài về nước. Trong thời gian bà A, ông H1 ở chơi nhà bà M thì có hỏi mẹ bà M để tìm mua đất. Lúc này mẹ bà M nghe nói vậy mới giới thiệu rằng vợ chồng M-T có 02 thửa đất cũng đang cần bán. Sau khi dẫn bà A, ông H1 đi xem đất, ngày 27-4-2019 vợ chồng ông H1 cùng con ruột ông H1 là bà Nguyễn Lâm Ái H tới nhà bà M đem theo 02 tờ giấy có tựa đề "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở" đã được in sẵn nhưng chừa chỗ trống để bà M điền thông tin. Theo đó, bà M cùng chồng là Thạch Ngọc T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lâm Ái H 02 thửa đất số 88 và 91, tờ bản đồ số 5, xã A, có tổng diện tích là 2.363m^2 với giá 2.300.000.000đ (thực tế bà A, ông H1 đánh máy sẵn giá chuyển nhượng là 2.400.000.000đ nhưng bà M không để ý). Hợp đồng này được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản nhưng bà M đã làm thất lạc bản chính, chỉ còn bản photo. Tại thời điểm chuyển nhượng, do GCNQSDĐ của 02 thửa đất trên đang được bà M thế chấp tại Ngân hàng nên bà H tiến hành đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ để bà M, ông T thông báo với ngân hàng về việc xin giải chấp.

Ngày 07/5/2019, bà A, ông H1, bà H đến nhà bà M đem theo 02 tờ giấy có tựa đề "Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở" và bà H giao số tiền 1.300.000.000đ để bà M trả cho ngân hàng, xóa thế chấp nhưng thực tế phía bà H mới chỉ giao cho bà M 1.200.000.000đ. Sau khi xem xét hợp đồng và so sánh với số tiền thực nhận thì bà M thấy có mâu thuẫn cụ thể bà M chuyển nhượng chỉ có 2.300.000.000đ và mới giao cho bà tổng cộng có 1.300.000.000đ nhưng lại ghi giá chuyển nhượng 2.400.000.000đ và ghi nhận 1.400.000.000đ, bà M thắc mắc nhưng mẹ bà M nói không sao vì vậy bà M không có ý kiến gì nữa.

Khi giao kết các hợp đồng nêu trên thì cha mẹ bà M là ông Thành L và Từ Thị C; cha mẹ bà H là bà Lâm Nguyệt A và ông Nguyễn Đỗ H1 là người làm chứng, ký vào các hợp đồng.

Ngày 07/5/2019, vợ chồng bà M - ông T cùng bà H tới Ngân hàng N để trả khoản tiền vay 600.000.000 đồng, nhận lại sổ đỏ và ngay ngày hôm sau bà M cùng bà H đi làm thủ tục xóa thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Kể từ khi lấy tiền ở Ngân hàng về thì bà H là người giữ 02 sổ đỏ chính cho đến ngày hôm nay.

Các giấy tờ ngày 27/4/2019 và 07/5/2019 đều thỏa thuận ghi rõ rằng bà M là người chịu trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất đối với các thửa đất của vợ chồng bà M cho bà H, bao gồm cả việc đóng thuế, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất ở nông thôn. Thời hạn làm hồ sơ là 03 tháng kể từ ngày ký. Sau khi sang tên, đổi chủ thì bà H sẽ trả số tiền còn lại cho bà M là 1.000.000.000đ.

Sau đó, bà M đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nhưng do chính sách nhà nước thay đổi, cán bộ Nhà nước báo rằng phải đăng ký trước 01 năm mới được chuyển mục đích, bà M báo lại cho bà H, bà M đã đăng ký và chờ năm 2020 sẽ chuyển mục đích. Tại thời điểm này, bà M đang cần tiền để làm ăn, bà H tiếp tục giao cho bà M 800.000.000đ thì bà M làm thủ tục sang tên cho bà H, còn lại 200.000.000đ bà M để bà H giữ để làm thủ tục chuyển mục đích quyền sử dụng đất (vì bà M người dân tộc nên được giảm 50% tiền chuyển mục đích). Các bên thống nhất nên ngày 22/10/2019 đến Văn phòng C1 để công chứng các hợp đồng chuyển nhượng, tại đây bà H nói bên Công chứng ghi giá 150.000.000đ. Sau này tranh chấp, bà M mới biết chứ thời điểm đó bà M cũng không biết hợp đồng ghi giá 150.000.000đ. Sau khi công chứng hợp đồng thì bà H tự ý lấy hợp đồng đi nộp cho cơ quan nhà nước để sang tên, không báo gì cho bà M biết và cũng chưa giao bất kỳ khoản tiền nào đã thỏa thuận cho bà M (trừ số tiền 1.300.000.000đ đã giao trước đó). Khi bà M phát hiện ra thì bà H đã tự ý nộp thuế và chỉ chờ đến ngày nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà H. Ngay sau đó, bà M đã làm đơn gửi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để ngăn chặn vì bà H chưa giao đủ tiền cho bà M và bà H đã làm sai thỏa thuận.

Nay, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà M tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 91, 88 do Văn phòng C1 công chứng ngày 22/10/2019 thì vợ chồng bà M ông T không đồng ý.

Vợ chồng bà M ông T đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà H, tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 công chứng ngày 22/10/2019 đối với 02 thửa đất số 88 và 91, tờ bản đồ số 5, xã A, có tổng diện tích là 2.363m^2.

Vợ chồng bà M ông T đồng ý hoàn trả lại cho bà H số tiền 1.300.000.000đ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 5, Khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147 và Khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, Điều 119, Điều 122, Khoản 1 Điều 124, Khoản 1 Điều 129, Điều 131, Điều 407 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lâm Ái H buộc vợ chồng bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T phải tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 91 tờ bản đồ số 05 xã A và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 88 tờ bản đồ số 05 xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 91 tờ bản đồ số 05 xã A được công chứng số 5810 ngày 22/10/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 88 tờ bản đồ số 05 xã A được công chứng số 5811 ngày 22/10/2019 tại Văn phòng C1 vô hiệu do giả tạo về giá.

2. Tuyên bố giao dịch thực chất bị che dấu theo "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở" lập 27/4/2019 và "Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở" lập ngày 07/5/2019 giữa vợ chồng bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T với bà Nguyễn Lâm Ái H vô hiệu do vi phạm về hình thức của hợp đồng.

Buộc vợ chồng bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T trả lại cho bà Nguyễn Lâm Ái H số tiền 1.300.000.000đ *(Một tỷ ba trăm triệu đồng)* và 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng)* bà M ông T đã nhận từ bà H.

Buộc bà Nguyễn Lâm Ái H trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất số CA 597463 ngày 01/12/2015 cho bà Thành Từ Khả M, ông Thạch Ngọc T và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất số BU 468881 ngày 26/5/2014 cho bà Thành Từ Khả M, ông Thạch Ngọc T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá tài sản, lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với số tiền phải thi hành án, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/02/2023, bà Nguyễn Lâm Ái H kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của Toà án nhân dân huyện N. Nội dung kháng cáo:

- Đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của Toà án nhân dân huyện N theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Buộc bị đơn phải thực hiện việc hoàn trả và phạt cọc số tiền 500.000.000đ, hoàn trả số tiền thanh toán 1.300.000.000đ đã nhận và hoàn trả số tiền 20.000.000đ đã nhận ngày 20/5/2019.

- Xác định Giấy thỏa thuận lập ngày 27/4/2019 giữa bà Nguyễn Lâm Ái H và vợ chồng bà Thành Từ Khả M, ông Thạch Ngọc T không bị vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Đơn kháng cáo nguyên đơn còn trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là phù hợp.

[3] Về nội dung:

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Lâm Ái H và bà Thành Từ Khả M, ông Thạch Ngọc T đồng ý hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 91, tờ bản đồ số 05 xã A và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ số 05 xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã ký kết giữa bà Nguyễn Lâm Ái H và vợ chồng bà Thành Từ Khả M, ông Thạch Ngọc T.

Vợ chồng bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Lâm Ái H số tiền 1.300.000.000đ mà bà M ông T đã nhận từ bà H và đồng ý trả thêm cho bà H 400.000.000đ nữa, tổng cộng 1.700.000.000đ.

Bà Nguyễn Lâm Ái H đồng ý giao trả cho vợ chồng bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T GCNQSDĐ số CA 597463 ngày 01/12/2015 và số BU 468881 ngày 26/5/2014.

[4] Về án phí: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên đương sự kháng cáo là bà Nguyễn Lâm Ái H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận mỗi bên chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm [36.000.000đ + (1.700.000.000đ – 800.000.000) x 3%] : 2 = 31.500.000đ/1 phần, vì vậy vợ chồng bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T phải liên đới chịu 31.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Lâm Ái H phải chịu 31.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền số

0025388 ngày 04/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, bà H còn phải nộp là 31.200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ các điều 147, 148, 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Lâm Ái H và vợ chồng bà Thành Từ Khả M, ông Thạch Ngọc T về việc hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 91, 88, tờ bản đố số 05 xã A, huyện N đã ký kết giữa bà Nguyễn Lâm Ái H và vợ chồng bà T1 Từ Khả Min, ông Thạch Ngọc T, bao gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 91, tờ bản đồ số 05 xã A được công chứng số 5810 ngày 22/10/2019, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ số 05 xã A được công chứng số 5811 ngày 22/10/2019 tại Văn phòng C1, "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở" lập 27/4/2019 và "Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở" lập ngày 07/5/2019.

2. Vợ chồng bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T đồng ý trả cho bà Nguyễn Lâm Ái H số tiền 1.700.000.000đ.

Bà Nguyễn Lâm Ái H đồng ý giao trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất số CA 597463 ngày 01/12/2015 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất số BU 468881 ngày 26/5/2014 cho bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Lâm Ái H đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 5.080.000đ. Bà H đã nộp đủ.

4. Về án phí:

Bà Thành Từ Khả M và ông Thạch Ngọc T phải liên đới chịu 31.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Lâm Ái H phải chịu 31.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0025388 ngày 04/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Bà H còn phải nộp 31.200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Lâm Ái H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002983 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Người được thi hành án và 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 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.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/5/2023).

Nơi nhận:
- Đương sự (3);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện N (1);
- Chi cục THADS huyện N (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Dịu