TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2023/DS-PT
Ngày: 13-3-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu hủy hợp đồng dân sự có thế chấp tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu hủy hợp đồng dân sự có thế chấp tài sản"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 26/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Ngọc KT, sinh năm: 1979; cư trú tại số 12/6, đường KNB, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê CB, sinh năm: 1986; cư trú tại số 21/5, đường LHP, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 33, quyển số 01SCT/CK do Phòng công chứng số Z tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 27/02/2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn TH, sinh năm: 1963; địa chỉ liên hệ: số 21/5, đường LHP, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, là Luật sư của Văn phòng Luật sư TH - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Bùi TM, sinh năm: 1974; cư trú tại số 37A, đường HV, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn ML, sinh năm: 1983; địa chỉ liên hệ: số 395, đường NTP, khu phố Nhị Đồng, phường DA, thành phố DA, tỉnh Y, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1302, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng DQL chứng nhận ngày 01/06/2021); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Phạm TTN, sinh năm: 1992; địa chỉ liên hệ: số 06, đường NVT, thị trấn LN, huyện DT, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư DDN - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng VT; địa chỉ số 166, đường Bùi Thị Xuân, Phường 2, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Cao Thị Hoàng Ngân, sinh năm: 1975, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bà Lê Ngọc KT - Nguyên đơn, bà Bùi TM - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 26/02/2019 của bà Lê Ngọc KT, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của anh Lê CB, người đại diện theo ủy quyền của bà KT, thì: Vào ngày 13/12/2016 bà KT và bà Bùi TM ký giấy thỏa thuận đặt cọc (khoản đặt cọc không hoàn lại) với nội dung bà KT chuyển nhượng cho bà Bùi TM 06 lô đất tại đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng với tổng giá trị là 106.400.000.000đ với phương thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Đặt cọc 20% giá trị chuyển nhượng từ ngày 13/12/2021 đến ngày 03/01/2017;

Đợt 2: Thanh toán 50% của giá trị chuyển nhượng trong vòng 03 tháng kể từ ngày 03/01/2017; ngay khi hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng có thẩm quyền tại thành phố X;

Đợt 3: Thanh toán 30% giá trị chuyển nhượng trong vòng 10 ngày khi có Giấy chứng nhận quyền sử sử dụng đất mang tên bà Bùi TM.

Quá trình thực hiện hợp đồng; bà TM chỉ mới thanh toán được

68.176.900.000đ; còn nợ bà KT số tiền 38.223.100.000đ (gồm 6.303.100.100đ trong đợt thanh toán thứ hai cộng với 38.223.100.000đ đợt thanh toán thứ ba). Bên cạnh đó, khi làm thủ tục sang tên, bà KT là người ứng tiền để đóng giúp cho bà TM lệ phí trước bạ, thuế đất phi nông nghiệp 2017, lệ phí đăng ký biến động, phí thẩm định hồ sơ chuyển nhượng với tổng số tiền là 538.621.088đ. Như vậy, tổng số tiền bà TM còn nợ bà KT là 38.761.721.088đ.

Ngoài ra, bà TM đề nghị bà KT đưa trước cho bà 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số AO 721177 thuộc thửa 605 và số AO 721178 thuộc thửa 606 để đầu tư làm quán cà phê TMT; 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại bà Mùng sẽ thế chấp cho bà KT để bảo đảm trả nợ số tiền còn lại trước ngày 29/10/2018. Số tiền mà bà TM đang chậm trả sẽ chịu phạt vi phạm là 2.000.000.000đ cho mỗi 30 ngày trễ hạn. Nếu đến ngày 28/10/2018 bà TM không thanh toán hết số tiền nợ thì bà KT sẽ nhận tài sản thế chấp để cấn trừ nợ. Dựa trên các thoả thuận này, ngày 28/7/2017 bà KT trả cho bà TM 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số AO 721177 thuộc thửa 605 và AO 721178 thuộc thửa 606 đồng thời các bên đã lập giấy *"Thoả thuận thanh toán đợt cuối"* và ký *"Hợp đồng thế chấp"* bốn tài sản tại Văn phòng công chứng VT gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại số 04/1, đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng thuộc thửa 604 có diện tích 1.141m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721176 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 09/4/2009.

+ Quyền sử dụng đất tại số 04/4, đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng thuộc thửa 607 có diện tích 1.068m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721179 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 09/4/2009.

+ Quyền sử dụng đất tại số 04/5, đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng thuộc thửa 608 có diện tích 1.230m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721180 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 09/4/2009.

+ Quyền sử dụng đất tại số 04/6, đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng thuộc thửa đất 609 có diện tích 1.187m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO721181 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 09/4/2009.

Tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp ghi rõ về việc xử lý tài sản thế chấp như sau: Nếu hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ (hết ngày 28/10/2017) mà bà TM không trả hết khoản nợ thì bà KT được nhận tài sản thế chấp để cấn trừ nợ, bà KT không phải thanh toán lại cho bà TM bất kỳ một khoản tiền nào liên quan đến việc cấn trừ nghĩa vụ cho việc sang tên. Bà TM cam kết làm thủ tục sang tên lại cho bà KT các thửa đất thế chấp nêu trên để cấn trừ nợ mà không có bất kỳ khiếu nại khiếu kiện nào.

Ngày 04/8/2017 bà KT đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X theo quy định pháp luật.

Theo thoả thuận thanh toán đợt cuối ngày 28/7/2017 bà TM sẽ chịu phạt vi

phạm là 2.000.000.000đ cho mỗi 30 ngày trễ hạn, tính từ ngày 28/7/2017.

Tuy nhiên, từ ngày ký hợp đồng thế chấp đến hết thời hạn nghĩa vụ (ngày 28/10/2017), bà TM không trả nợ cho bà KT. Mặc dù, bà KT đã nhiều lần liên lạc, yêu cầu nhiều lần nhưng bà TM liên tục hẹn lùi ngày trả nợ và không có một phương án trả nợ cụ thể nào. Đến ngày 25/8/2018 các bên mới ngồi lại với nhau và lập *"Bản cam kết thanh toán"* và chốt lại số tiền mà bà TM phải thanh toán gồm: số tiền nợ 38.223.100.000đ; số tiền ứng trước để đóng thuế cho bà TM 538.621.088đ và số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày 27/9/2018 12.400.000.000đ. Tổng cộng là 51.161.721.088đ.

Bà TM cam kết sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trên từ ngày 29/8/2018 đến ngày 20/9/2018.

Đến hết ngày 20/9/2018 bà TM vẫn chưa thanh toán được cho bà KT khoản tiền nợ nào. Đến nay, số tiền phạt vi phạm đã lên đến: 22.400.000.000đ, bao gồm: số tiền phạt theo "Bản cam kết thanh toán" ngày 25/8/2018 12.400.000.000đ; tiền phạt 05 tháng từ tháng 10/2018 đến ngày 27/02/2019 là 10.000.000.000đ.

Nay bà Lê Ngọc KT có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Tuyên bố bà Bùi TM vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền 38.761.721.088đ.

+ Bà Lê Ngọc KT được nhận tài sản thế chấp là 04 quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 604, 607, 608, 609; cùng tờ bản đồ tờ bản đồ 29 (D94-III) tọa lạc tại đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721176, AO 721179, AO 721180 và số AO721181 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 09/4/2009; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X đăng ký biến động sang tên bà Bùi TM ngày 25/7/2017 để cấn trừ cho nghĩa vụ trả nợ số tiền 38.761.721.088đ của bà TM.

+ Buộc bà Bùi TM phải giao các tài sản đang thế chấp cho bà KT để thay thế nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp bà TM không thực hiện nghĩa vụ sang tên, chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà KT thì bà KT có quyền tự liên hệ cơ quan nhà nước để làm thủ tục đăng ký sang tên.

+ Buộc bà Bùi TM phải trả cho bà KT số tiền "phạt vi phạm" theo thoả thuận tính từ ngày 28/7/2017 đến khi bà TM thực hiện xong nghĩa vụ, tạm tính đến 6/2021 là 78.400.000.000đ.

- Bà Bùi TM không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà KT. Đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/7/2017 giữa bà và bà KT, yêu cầu bà KT phải trả lại cho bà 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số AO 721176; AO 721179; AO 721180 và AO 721181 nói trên. Hiện tại bà không còn nợ bà KT bất kỳ khoản tiền nào nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Võ Văn Dinh, người đại diện theo ủy quyền cho Văn phòng công chứng VT, thì: Việc Văn phòng công chứng VT công chứng hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/7/2017 giữa bà KT với bà TM là đúng trình tự thủ tục. Nay các bên tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 59/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022; Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc KT và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi TM về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

- Buộc bà Bùi TM phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Ngọc KT số tiền 71.526.928.398đ *(trong đó tiền gốc 51.161.721.088đ và tiền lãi 20.365.207.310đ).*

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lê Ngọc KT và bà Bùi TM được Văn phòng công chứng VT chứng nhận ngày 28/7/2017 để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của bà TM cho bà KT.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Ngọc KT đối với số tiền phạt vi phạm từ ngày 27/9/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/9/2022 số tiền phạt vi phạm là 96.000.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

+ Ngày 03/10/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ngọc KT về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Bùi TM.

Tuyên bố bà Bùi TM vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền 38.761.721.088đ đối với bà Lê Ngọc KT. Buộc bà TM phải giao 04 thửa đất số 604, 607, 608, 609 tờ bản đồ số 29 tại DD, Phường H, thành phố X đã được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà TM cho bà KT để cấn trừ khoản nợ 38.761.721.088đ. Trường hợp bà TM không thực hiện nghĩa vụ sang tên, chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà KT thì bà KT được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên. Buộc bà TM có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng cho bà KT đến ngày xét xử là 96.000.000.000đ. Về tài sản trên 04 thửa đất mà bà TM đã thế chấp cho bà KT, bà TM đã làm một số công trình xây dựng trên đất trị giá 1.632.560.000đ, bà KT được nhận để cấn trừ nợ, do đó giao tài sản này cho bà KT được quyền sở hữu, bà

KT phải thanh toán lại số tiền này cho bà TM; sửa án phí Dân sự sơ thẩm mà các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

+ Ngày 28/9/2022 bà Bùi TM kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà, tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3733, quyển số 54-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2017, buộc bà KT phải trả lại 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã nhận thế chấp; chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền còn thiếu là 17.611.721.088đ.

+ Ngày 04/10/2022 bà Lê Ngọc KT có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Lê CB; người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Ngọc KT và ông Nguyễn ML, người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi TM thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án; cụ thể:

Bà TM đồng ý trả cho bà KT số tiền 74.000.000.000đ; thời hạn trả là 01 tháng kể từ ngày tuyên án; tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản; trong thời gian này mà bà TM trả được nợ thì bà KT có trách nhiệm xóa đăng ký biến động để trả lại cho bà TM 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà KT đang quản lý, sau thời gian thỏa thuận nếu bà TM không trả được hoặc trả không đầy đủ thì bà KT được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để xử lý theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc thi hành án; bà TM đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút toàn bộ kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 03/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X đồng thời phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Lê Ngọc KT có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà TM 06 lô đất tại đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng với tổng giá trị là 106.400.000.000đ. Theo bà KT thì sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bên nhận chuyển nhượng thì bà TM còn nợ bà số tiền 38.223.100.000đ chuyển nhượng còn thiếu; tiền ứng trước để đóng thuế cho bà TM là 538.621.088đ, do đó hai bên có lập *"Bản cam kết thanh toán"* và thỏa thuận phạt hợp đồng đồng thời bà TM thế chấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 604, 607, 608 và số 609; cùng thuộc tờ bản đồ 29 (D94-III) tại đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng cho bà KT *(các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721176, AO 721179, AO 721180, AO721181 do Ủy*

ban nhân dân thành phố X cấp ngày 09/4/2009) để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên khi đến thời hạn thì bà TM không thực hiện đúng cam kết nên bà KT có đơn khởi kiện yêu cầu bà TM phải thực hiện đúng nghĩa vụ theo bản cam kết thanh toán và cam kết trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Bà TM không đồng ý và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp các lô đất nói trên, yêu cầu bà KT trả lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* là chưa đúng với quy định của pháp luật nên cần sửa lại quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu hủy hợp đồng dân sự có thế chấp tài sản"* mới phù hợp với bản chất của tranh chấp giữa các bên.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng chuyển nhượng; số tiền còn nợ; tiền phạt hợp đồng; việc thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán,... Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận các các sự kiện pháp lý này. Do đó, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Tại phiên tòa hôm nay, ông Lê CB - người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Ngọc KT và ông Nguyễn ML - người đại diện theo ủy quyền bà Bùi TM thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án cụ thể như sau:

Bà Bùi TM đồng ý thanh toán cho bà Lê Ngọc KT số tiền 74.000.000.000đ; trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 13/3/2023; đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho việc thanh toán số tiền nói trên; sau khi bà TM thanh toán hết số tiền 74.000.000.000đ trong thời hạn cho bà KT thì bà KT có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại bản chính 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721176; AO 721179; AO 721180 và AO 721181 cho bà Bùi TM.

Hết thời hạn nói trên, nếu bà TM không trả được hoặc trả không đầy đủ khoản tiền nói trên thì bà KT có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án gửi đến cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp là 04 lô đất nói trên theo quy định của pháp luật.

[2.3] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự về giải quyết vụ án là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội nên cần công nhận. Tuy nhiên, do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng VT vắng mặt nên Hội đồng xét xử không thể sửa Bản án để

Quyết định công nhận sự thỏa thuận mà ban hành Bản án để ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút toàn bộ kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 03/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung của Bản án bị kháng nghị là phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Ngọc KT, một phần kháng cáo của bà Bùi TM; chấp nhận việc đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút toàn bộ kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 03/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X để sửa Bản án sơ thẩm theo đã nhận định có căn cứ.

[5] Về chi phí tố tụng: bà TM đồng ý chịu 70.600.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản nên cần ghi nhận; do nguyên đơn đã tạm nộp và đã được cấp sơ thẩm quyết toán xong nên cần buộc bà TM phải trả lại cho bà KT số tiền nói trên.

[6] Về án phí: Bà TM phải chịu án phí án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bà KT là 182.000.000đ (112.000.000đ + 0,1% x 70.000.000.000đ).

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà KT không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bà KT được nhận lại tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà KT, bà TM không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165, 300, 312 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 158, 353, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 418, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận việc rút kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đối với Quyết định kháng nghị số 18/QĐ-VKS-DS ngày 03/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị của Quyết định kháng nghị nói trên.

Chấp nhận một phần kháng cáo bà Lê Ngọc KT, một phần kháng cáo của bà Bùi TM, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ngọc KT về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán"* đối với bà Bùi TM;

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bùi TM về việc *"Yêu cầu hủy hợp đồng dân sự có thế chấp tài sản"* đối với bà Lê Ngọc KT.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1.1. Bà Bùi TM đồng ý thanh toán cho bà Lê Ngọc KT số tiền 74.000.000.000đ (bảy mươi bốn tỷ đồng); thời hạn trả là 01 (một) tháng, kể từ ngày 13/3/2023.

1.2. Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lê Ngọc KT và bà Bùi TM đối với các lô đất thuộc các thửa số 604 (diện tích 1.114m^2), 607 (diện tích 1.068m^2), 608 (diện tích 1.230m^2) và số 609 (diện tích 1.187m^2); cùng thuộc tờ bản đồ 29 (D94-III) tại đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721176, AO 721179, AO 721180, AO721181 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 09/4/2009 được Văn phòng công chứng VT chứng nhận số 3733, quyển số 54-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2017 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bà TM cho bà KT.

1.3. Trường hợp bà Bùi TM thanh toán hết số tiền 74.000.000.000đ (bảy mươi bốn tỷ đồng) nói trên trong thời hạn 01 (một) tháng, kể từ ngày 13/3/2023, cho bà Lê Ngọc KT thì bà KT có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp các lô đất thuộc các thửa số 604 (diện tích 1.114m^2), 607 (diện tích 1.068m^2), 608 (diện tích 1.230m^2) và số 609 (diện tích 1.187m^2); cùng thuộc tờ bản đồ số 29 (D94-III) tại đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng và trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721176, AO 721179, AO 721180, AO721181 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 09/4/2009; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X đăng ký biến động sang tên bà Bùi TM ngày 25/7/2017 cho bà Bùi TM.

1.4. Hết thời hạn 01 tháng; kể từ ngày 13/3/2023; nếu bà Bùi TM không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền 74.000.000.000đ (bảy mươi bốn tỷ đồng) cho bà Lê Ngọc KT thì bà KT có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án gửi đến cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp là 04 lô đất nói trên thuộc các thửa số 604 (diện tích 1.114m^2), 607 (diện tích 1.068m^2), 608 (diện tích 1.230m^2) và số 609 (diện tích 1.187m^2); cùng thuộc tờ bản đồ 29 (D94-III) tại đường DD, Phường H, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 721176, AO 721179, AO 721180, AO721181 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 09/4/2009; tất cả được Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai thành phố X đăng ký biến động sang tên bà Bùi TM ngày 25/7/2017; theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Bà TM đồng ý chịu 70.600.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Bà TM phải trả lại cho bà KT số tiền 70.600.000đ (bảy mươi triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc bà Bùi TM phải chịu 182.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017783 ngày 14/8/2020 và số 002207 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng (tất cả đều do chị Đỗ Khánh Linh nộp thay). Bà TM còn phải nộp 181.400.000đ.

Bà Lê Ngọc KT không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; bà KT được nhận lại số tiền 84.580.860đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012061 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng (ông Lê CB nộp thay).

- Án phí phúc thẩm: Bà Lê Ngọc KT, bà Bùi TM không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Bà KT được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002243 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng (ông Lê CB nộp thay).

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày đến hạn và Bản án có hiệu lực pháp luật và 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành Án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố X 01);
- Chi cục THADS thành phố X (01);
- Đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch