

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 49/2018/DSPT.

Ngày: 09 - 10 - 2018.

V/v: “Tranh chấp chuộc lại tài sản
đã bán”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Phương

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Ông Lê Xuân Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo - Thư ký TAND tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Bà Nguyễn Thị Đức Hạnh

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2018/TLPT- DS ngày 29/5/2018 về tranh chấp “Chuộc lại tài sản đã bán”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2018/DSST ngày 12/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 257/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, Ông Đào Văn C; cư trú tại số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Văn C: Bà Trần Thị T (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 6 năm 2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T và ông Đào Văn C: Ông Huỳnh Trọng Q – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV L thuộc Đoàn Luật sư

tỉnh B; Ông Nguyễn Văn T - Luật sư của Văn phòng Luật sư T và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G; cư trú tại số 05 đường N, thành phố Q, tỉnh B (có mặt).

3. Người làm chứng:

- Bà Phạm Thị Thanh B – Trưởng văn phòng công chứng T. B, tỉnh B; cư trú tại số zzz đường T, thành phố Q, tỉnh B (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Kim T; cư trú tại số vvv đường D, TP. Q, tỉnh B (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2017 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Trần Thị T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Văn C trình bày:

Giữa bà với bà Nguyễn Thị Kim T, trú tại số vvv đường D, TP. Q, tỉnh B có quan hệ làm ăn với nhau. Đến cuối năm 2013, hai bên chốt nợ, bà T còn nợ của bà Kim T 2,5 tỉ đồng. Do bà Kim T có vay mượn tiền của bà Nguyễn Thị G và còn nợ một số tiền nên các bên thỏa thuận miệng cản trừ nợ thành bà Trần Thị T nợ của bà Nguyễn Thị G. Theo đó, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho bà G 2,5 tỉ đồng. Bà G đề xuất bà T chuyển nhượng nhà và đất tại số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B của vợ chồng bà để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Vào thời điểm này, nhà và đất số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Q – Phòng Giao dịch T để bảo đảm cho khoản vay 3.558.459.772đ nên bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị G đã thỏa thuận nội dung: Bà G nhận chuyển nhượng nhà, đất số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B và có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và còn lại trừ số nợ 2,5 tỉ đồng bà Trần Thị T nợ của bà G. Ngày 28/11/2014, tại Văn phòng Công chứng T, Tp Q, hai bên đã ký văn bản thỏa thuận với nội dung: Ông Đào Văn C và bà Trần Thị T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị G quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất tại số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B, thuộc thửa đất số 336 tọa lạc tại Tổ 10, Khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q thông qua ủy quyền cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Q – Phòng giao dịch T đứng tên chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 6.000.000.000đ (Sáu tỉ đồng). Bà G có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Q – Phòng giao dịch T số tiền 3.558.459.772đ, còn lại 2.441.540.228đ trừ vào số tiền cần trừ nợ sang bà G. Tại Điều 3 của văn bản thỏa thuận có nội dung: Ông Đào Văn C và bà Trần Thị T được quyền chuộc lại tài sản trong thời hạn 02 năm, giá chuộc lại là 5.500.000.000đ (Năm tỉ năm trăm triệu đồng). Hết hạn 02 năm kể từ ngày 28/11/2014, ông Đào Văn C và bà Trần Thị T không chuộc lại thì bà G được sở hữu vĩnh viễn nhà, đất trên. Ngày 28/10/2015, tại văn phòng công chứng T, ông Đào Văn C, bà Trần Thị T ký hợp đồng thuê lại nhà số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B với bà Nguyễn Thị G, giá thuê 8.300.000đ/tháng. Gần đến hạn chuộc lại tài sản, ngày 20/10/2016 bà Trần Thị T liên hệ bà Nguyễn Thị G để chuộc nhà. Cụ thể bà T tìm đến nhà bà G nhưng không gặp, gọi điện thoại nhiều lần nhưng bà G không nghe máy nên bà T tìm đến Văn phòng công chứng T gặp bà Phạm Thị T.B – Trưởng văn phòng trình bày việc bà T muốn liên hệ bà G để chuộc lại tài sản. Ngay khi đó bà B có gọi điện thoại cho bà G nhưng bà G nói để hai bên thỏa thuận, từ từ giải quyết. Từ đó đến nay, hai bên không thỏa thuận được việc chuộc lại tài sản do bà G yêu cầu giá chuộc lại quá cao so với văn bản thỏa thuận.

Nay ông Đào Văn C và bà Trần Thị T yêu cầu được chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B với giá 5.500.000.000đ theo văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 tại Văn phòng công chứng T, Tp Q, tỉnh B.

Bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bà Nguyễn Thị G thừa nhận việc cần trừ nợ giữa bà Kim T, bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị G như nguyên đơn trình bày. Theo đó, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả nợ cho bà G số tiền 2,5 tỉ đồng. Hai bên đã thỏa thuận sang nhượng nhà, đất số xx

đường C, thành phố Q, tỉnh B để cản trừ nợ. Ngày 28/11/2014, tại Văn phòng công chứng T, Tp Q hai bên đã công chứng văn bản thỏa thuận với nội dung: Ông Đào Văn C và bà Trần Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q thông qua việc bà T, ông C ủy quyền cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Q – Phòng Giao dịch T, giá chuyển nhượng 06 tỉ đồng. Bà G có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Q – Phòng Giao dịch T số tiền 3.558.459.772đ, còn lại 2.441.540.228đ trừ vào số tiền bà Trần Thị T nợ bà G. Tại Điều 3 của văn bản có nội dung: Ông C, bà T chuộc lại tài sản trong thời hạn 02 năm, giá chuộc lại là 5.500.000.000đ (Năm tỉ năm trăm triệu đồng) và cùng ngày 28/10/2015, tại Văn phòng Công chứng T, hai bên thỏa thuận nội dung: Bà G cho ông C, bà T thuê lại nhà số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B với giá 8.300.000đ/tháng. Đến hạn, bà G không thấy ông C, bà T đề cập về việc chuộc lại nhà. Nay bà G không đồng ý cho ông C, bà T chuộc lại tài sản.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Đề nghị Tòa chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 336, số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q với giá đã thỏa thuận là 5.500.000.000đ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2018/DSST ngày 12/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 402, 462 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 24, khoản 4 Điều 26 Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/ PL – UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Buộc bà Nguyễn Thị G cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất 96,4m² và tài sản gắn liền với đất tại số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 560084, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332 do UBND thành phố Q cấp ngày 20/3/2006).

- Buộc bà Nguyễn Thị G giao trả cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 560084, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332 do UBND thành phố Q cấp ngày 20/3/2006 khi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T trả khoản tiền chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q theo giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại là 6.276.292.325đ (sáu tỉ hai trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm chín mươi hai ngàn ba trăm hai mươi lăm đồng) để ông Đào Văn C, bà Trần Thị T nhận thực hiện việc thay đổi đăng ký tên người sử dụng theo quy định của pháp luật.

Bác yêu cầu ông Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số xx đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q theo giá 5.500.000.000đ (Năm tỉ năm trăm triệu đồng) như văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 tại Văn phòng công chứng T, Tp Q, tỉnh B.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T giao nhà số xx đường C để xác lập quyền sở hữu vĩnh viễn do nguyên đơn vi phạm thời hạn chuộc lại tài sản theo thỏa thuận ngày 28/11/2014.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá tài sản; Quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/3/2018, nguyên đơn bà Trần Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị được chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số xx đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q theo giá 5.500.000.000đ (Năm tỉ năm trăm triệu đồng) như văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014.

Ngày 23/3/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án và ngày 05/4/2018; 18/5/2018 có đơn kháng cáo bổ sung, đề nghị bác đơn khởi kiện yêu cầu chuộc lại nhà của bà Trần Thị T và ông Đào Văn C vì không có căn cứ pháp luật.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn phát biểu luận cứ: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 66 đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q với giá 5.500.000.000đ (Năm tỉ năm trăm triệu đồng) theo như văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng khác cũng như các bên đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo hợp lệ, thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận cho bà T, ông C được chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B. Sửa án sơ thẩm về giá trị tài sản được chuộc với số tiền là 7.334.146.162đ và sửa án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T, bị đơn bà Nguyễn Thị G trong hạn luật định, hình thức và nội dung đơn đúng quy định, bà T và bà G đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng bà

Phạm Thị T.B và bà Nguyễn Thị K.T vắng mặt lần thứ hai. Tuy nhiên, những người này đã có lời khai trong hồ sơ vụ án nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Tại phiên tòa, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị G vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị T và của bà Nguyễn Thị G, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn cho rằng trước thời điểm chuộc lại nhà, đất (ngày 28/11/2016) như hai bên đã thỏa thuận, có tìm gặp bà Gái nhưng không gặp, liên hệ bằng điện thoại với bà Gái nhưng bà Gái không bắt máy, đồng thời người làm chứng bà Phạm Thị T.B – Trưởng văn phòng công chứng T.B xác nhận việc bà Trần Thị T có liên lạc với bà G và cũng nhờ bà gọi điện thoại cho bà G để bàn bạc việc chuộc lại nhà, đất tại số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B. Phía bị đơn thừa nhận số điện thoại 091xxxxx và 098yyyyyy mà bà T liên lạc là của số điện thoại của bà G, nhưng không thừa nhận có việc bà T đề cập đến việc chuộc lại nhà, đất nói trên. Xét thấy: Bà T có cung cấp nhật ký điện thoại của bà, nhưng chứng cứ bà T cung cấp không thể hiện được nội dung của các cuộc gọi giữa bà, bà B và bà G như thế nào và giữa các bên cũng không có sự thỏa thuận về việc nhờ bà B là người làm chứng trong việc chuyển nhượng, chuộc lại nhà, đất giữa vợ chồng bà T, ông C với bà G. Theo quy định tại Điều 462 Bộ luật dân sự 2005 thì vợ chồng ông C, bà T phải có nghĩa vụ báo trước cho bà G một thời gian hợp lý khi chuộc lại tài sản đã bán. Lẽ ra, khi không liên hệ được với bà G thì vợ chồng bà T, ông C phải có văn bản gửi đến chính quyền địa phương nơi bà G cư trú, có một biện pháp hữu hiệu nào đó hoặc gửi tiền chuộc vào tài khoản của bà G như việc bà T đã trả tiền thuê nhà cho bà G vào tháng 9/2016 thông qua tài khoản này, để làm bằng chứng chứng minh cho việc bà T không gặp được bà G để trao đổi bàn bạc việc chuộc lại tài sản, nhưng nguyên đơn cũng không có chứng

cứ thể hiện việc này. Do đó, việc vợ chồng bà T, ông C nại cho rằng có liên hệ với bà G để trao đổi, bàn bạc việc chuộc lại tài sản trước thời hạn chuộc tài sản và bà G cố tình né tránh kéo dài thời hạn chuộc tài sản là không có căn cứ. Tuy nhiên, từ trước đến nay vợ chồng bà T, ông C vẫn luôn có ý chí, nguyện vọng chuộc lại tài sản và ngoài chỗ ở hiện nay tại xx đường C, thành phố Q vợ chồng ông bà không còn chỗ ở nào khác. Hơn nữa, trong tin nhắn ngày 04/12/2016 mà bà G gửi cho bà T có nội dung: “ *C gap tui sap xep ngay nao giao nha tui giao cho nguoi ta tui ban roi*”, điều đó chứng tỏ bà G cũng muốn bán tài sản này với một giá hợp lý, vì vậy cấp sơ thẩm xem xét quyết định cho bà T, ông C được chuộc lại tài sản đã bán với giá trị thị trường, theo kết quả định giá ngày 17/8/2017 mà không cho vợ chồng bà T, ông C được chuộc theo giá thỏa thuận là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Nhưng từ thời điểm định giá tại cấp sơ thẩm đến nay đã lâu, giá trị tài sản được chuộc lại có biến động theo từng thời điểm của thị trường, việc các bên đương sự yêu cầu định giá lại tài sản này là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 08/8/2018 với tổng trị giá nhà và đất là 9.168.292.325đ (trong đó giá trị đất là 8.194.000.000đ, giá trị tài sản gắn liền với đất hai bên thống nhất là 974.292.325đ) làm giá trị để chuộc lại tài sản đã bán là đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

[4] Cấp sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội áp dụng để giải quyết về án phí trong vụ án này là chưa chính xác. Bởi theo quy định tại Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì do vụ án thụ lý trước ngày 01/01/2017, nên phải áp dụng Nghị quyết này để giải quyết về phần án phí. Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết trên thì cả nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này đều phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận.

[5] Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị cho nguyên đơn chuộc lại tài sản đã bán là có cơ sở nên được chấp nhận. Về đề nghị chuộc lại tài sản với giá 5,5 tỉ đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Phát biểu của đại diện VKSND tỉnh Bình Định tại phiên tòa về việc tuân thủ theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận. Về đề nghị cho nguyên đơn chuộc lại tài sản là có cơ sở nên được chấp nhận. Về đề nghị sửa án sơ thẩm về giá trị tài sản được chuộc lại là có căn cứ nên được chấp nhận. Tuy nhiên, về đề nghị giá trị tài sản được chuộc 7.334.146.162đ là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Về đề nghị sửa phần án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của cả nguyên đơn và bị đơn đều không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cần giữ nguyên phần quyết định cho chuộc lại tài sản, sửa án sơ thẩm về phần giá trị tài sản được chuộc lại và án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị G tự nguyện chịu 4.000.000đ, bà G đã thanh toán xong.

[9] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị T và ông Đào Văn C phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần vượt yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là $(9.168.292.325đ - 5.500.000.000đ) = 3.668.292.325đ$ nên phải chịu án phí sơ thẩm là 105.365.846đ (*Một trăm lẻ năm triệu ba trăm sáu mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi sáu đồng*).

+ Bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận là 5.500.000.000đ nên phải chịu án phí sơ thẩm là 113.500.000đ (*Một trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng*).

- Án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 402, 462 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 24; khoản 4 Điều 26; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Buộc bà Nguyễn Thị G cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất 96,4m² và tài sản gắn liền với nhà đất số xx đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 560084, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332 do UBND thành phố Q cấp ngày 20/3/2006).

2. Buộc bà Nguyễn Thị G giao trả nhà cho Đào Văn C, bà Trần Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 560084, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332 do UBND thành phố Q cấp ngày 20/3/2006 khi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T trả khoản tiền chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất số 66 đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q theo giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại là 9.168.292.325đ (*Chín tỷ một trăm sáu mươi tám triệu hai trăm chín mươi hai nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng*) để ông Đào Văn C, bà Trần Thị T nhận thực hiện việc thay đổi đăng ký tên người sử dụng theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Bác yêu cầu ông Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số xx đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Nguyễn Văn C, Tp Q theo giá 5.500.000.000đ (*Năm tỉ năm trăm triệu đồng*) như văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 tại Văn phòng công chứng T, Tp Q, tỉnh B.

4. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T giao nhà số xx đường C, thành phố Q, tỉnh B để xác lập quyền sở hữu vĩnh viễn do nguyên đơn vi phạm thời hạn chuộc lại tài sản theo thỏa thuận ngày 28/11/2014.

5. Bà Nguyễn Thị G tự nguyện chịu 4.000.000đ chi phí định giá tại cấp phúc thẩm. Bà G đã thanh toán xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T và ông Đào Văn C phải chịu 105.365.846đ (*Một trăm lẻ năm triệu ba trăm sáu mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 28.375.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà T, ông C đã nộp theo biên lai thu số 0004611 ngày 21/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q nên bà T, ông C còn phải nộp tiếp 76.990.846đ (*Bảy mươi sáu triệu chín trăm chín mươi ngàn tám trăm bốn mươi sáu đồng*).

- Bà Nguyễn Thị G phải chịu 113.500.000đ (*Một trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà Trần Thị T 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006165 ngày 28/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q, nhưng được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà T, ông C phải nộp tiếp.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà G đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006289 ngày 16/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q, nhưng được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà G phải nộp.

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

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;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Cơ quan THADS Tp Quy Nhơn;
- TAND Tp Quy Nhơn;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Công Phương

