

TÒA ÁN NHÂN DÂN
Thành phố H

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

Bản án số: 1026/2022/DS-ST
Ngày: 06-7-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài
sản, yêu cầu hủy hợp đồng
công chứng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN Thành phố H
Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Mai Thị Mỹ Tiên**

Các hội thẩm nhân dân: **1. Bà Trần Thị Ngọc Hương**

2. Ông Trần Ngọc Thực

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Bà Trần Võ Quỳnh Ngọc**- Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Như Khương**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/6/2022 và ngày 06/7/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số
1120/2017/TLST-DS ngày 08/12/2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài
sản, yêu cầu hủy hợp đồng công chứng”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1936/QĐXXST-DS ngày 19 tháng
5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 7983/QĐST-DS ngày 10/6/2022 và
Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7983/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **A**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: U 186 125 O, N L 3065, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **B**, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: 90/46 Vũ Tùng, Phường 2, quận P, Thành phố H.

Bị đơn: Bà **C**, sinh năm 1969

Địa chỉ: 538/2 đường Q, Phường R, Quận Z, Thành phố H (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **D**, sinh năm 1978 và ông **E**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số 83 đường S, Phường T, Quận Y, Thành phố H (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D: Luật sư F- thuộc Văn phòng Luật sư G, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: 89-91 đường U, phường V, Quận W, Thành phố H.

2. Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: ông H, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 13 Đường 817A X, Phường Y, Quận Z, Thành phố H (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, ông B là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Từ tháng 8/2017 nguyên đơn đã nhiều lần chuyển tiền từ ngoài về đưa cho bị đơn mua căn nhà số 538/2 Q, Phường R, Quận Z, Thành phố H, tổng cộng là 1.270.000.000 (một tỷ hai trăm bảy mươi triệu) đồng, những lần như thế không lập biên nhận. Đến ngày 27/11/2017, bị đơn viết giấy xác nhận nợ và cam kết bán nhà trả nợ cho nguyên đơn. Tuy nhiên do có âm mưu từ trước nên bị đơn đã lên bán nhà cho bà D, ông E và trốn tránh, không trả nợ cho nguyên đơn.

Vì vậy nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.270.000.000 đồng, trả một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật và không yêu cầu về tiền lãi.

Ngày 15/4/2022, ông B (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà A) có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 01125, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H, giữa bà C và bà D, ông E.

- Bị đơn đã đến Tòa tự khai và trình bày tại các Biên bản làm việc ngày 14/7/2017, ngày 22/3/2017 và ngày 15/01/2018 như sau:

Bị đơn thừa nhận có nợ nguyên đơn số tiền 1.270.000.000 đồng, để mua nhà và sửa chữa nhà. Bà sẽ bán nhà để trả nợ cho nguyên đơn, nhưng không đồng ý bán căn nhà trên cho nguyên đơn với giá 1.270.000.000 đồng. Bà đề nghị bán căn nhà trên cho nguyên đơn với giá 2.500.000.000 đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 22/3/2018, bị đơn xác nhận: trước khi xác nhận vay tiền với nguyên đơn, bà đã bán căn nhà trên cho bà D vào ngày 16/11/2017, tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H với giá 1,4 tỷ đồng. Bà không có điều kiện trả nợ một lần, nên xin trả dần cho nguyên đơn mỗi tháng 10.000.000 đồng.

Sau đó, bị đơn vắng mặt và không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, hai lần xét xử, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà D, ông E trình bày:

Ông bà cũng xác định đã mua căn nhà số 538/2 Q, Phường R, Quận Z, Thành phố H của bị đơn. Hợp đồng mua bán nhà được công chứng số 01125, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2017, tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H. Việc mua bán nhà đã hoàn thành, ông bà cũng đã nhận nhà sử dụng cho đến nay. Sau khi mua nhà, vì lý do sức khỏe, ông E phải nằm viện, nên chưa có điều kiện làm thủ tục đăng bộ, cập nhật sang tên quyền sở hữu nhà. Sau đó khi nộp hồ sơ xin đăng bộ, mới biết bà A có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà C và cầu Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa nhà đất trên.

Vì vậy, ngày 10/7/2018, bà D có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 01125 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H, giữa bà D và bà C là hợp pháp;

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 296/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/12/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố H do Thẩm phán Lưu Trường Sanh ký.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Quận Z – TP. Hồ Chí Minh (do ông H) đại diện theo ủy quyền trình bày:

Văn phòng công chứng xác nhận đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 01125 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017, đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại số 538/2 Q, Phường R, Quận Z, Thành phố H, giữa các bên: Bên chuyển nhượng là bà C và Bên nhận chuyển nhượng là bà D. Tại thời điểm công chứng, tài sản giao dịch không bị ngăn chặn, nên việc công chứng hợp đồng trên là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng. Văn phòng Công chứng Quận Z đề nghị xét xử theo luật định và xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu và đề nghị tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 296/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/12/2017.

Bị đơn vắng mặt xét xử lần thứ 2.

Bà D và ông E giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị xem xét giải quyết về chi phí đo đạc và thẩm định giá mà ông bà đã tạm ứng trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã được tổng đạt các quyết định hợp lệ. Đối với bị đơn bà C, Tòa án đã tổng đạt đầu đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn vẫn cố tình vắng mặt; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung:

- Căn cứ giấy xác nhận nợ ngày 27/11/2017 và lời khai thừa nhận của bị đơn, có đủ cơ sở xác định bị đơn- bà C vay tiền của nguyên đơn- với tổng số tiền là 1.270.000.000 (một tỷ hai trăm bảy mươi triệu) đồng. Do vậy, yêu cầu đòi nợ của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

- Xét thấy ngày 27/11/2017, bà C ký “Giấy xác nhận vay tiền”; ngày 04/12/2017 bà Tiến khởi kiện là sau thời điểm bà C bán nhà cho bà D. Vì vậy bà Tiến cho rằng bà C bán nhà cho bà D để nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nên việc bà A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 01125 ngày 16/11/2017, giữa bà C và bà D tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H là không có căn cứ.

- Về yêu cầu độc lập của bà D, ông E:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 01125 ngày 16/11/2017 giữa bà C và bà D phù hợp quy định của pháp luật về hình thức (Điều 402, 430 Bộ luật dân sự) và đảm bảo về nội dung, do đó bà Tím yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng và hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn nhà là có căn cứ.

Vì lẽ đó, đề nghị Hội đồng xét xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà A: Buộc bà C phải trả cho bà Tiến số tiền 1.270.000.000 đồng.

2- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 01125 ngày 16/11/2017, giữa bà C và bà D tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H.

3- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà D.

Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận của các đương sự, của Luật sư và lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn- bà C đã được Tòa án thực hiện thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, nhưng bà C vẫn vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do nguyên đơn có nơi cư trú tại nước ngoài nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố H theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1]. Về yêu cầu trả nợ:

Xét nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.270.000.000 (Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu) đồng, có cung cấp chứng cứ là “Giấy xác nhận vay tiền” lập ngày 27/11/2017 để chứng minh.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng nguồn gốc số tiền 1.270.000.000 đồng là do nguyên đơn gửi về để bị đơn mua nhà (căn nhà số 538/2 Q, Phường R, Quận Z, Thành phố H), nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Vì thế, ngày 27/11/2017, nguyên đơn về Việt Nam, yêu cầu bị đơn viết giấy xác nhận nợ và cam kết sẽ trả số tiền trên sau khi bán căn nhà. Nhưng không ngờ bị đơn lừa dối, vì bị đơn đã bán nhà cho bà D trước đó rồi.

Trong khi đó, căn cứ vào “Giấy xác nhận vay tiền” lập ngày 27/11/2017 (do nguyên đơn cung cấp) chỉ có nội dung:

“- Từ tháng 8//2017 cô A là Việt kiều tại Úc có gửi tiền về cho tôi vay để mua nhà tổng số tiền tính đến nay là 1.270.000.000 đồng”

- Hôm nay, chúng tôi thỏa thuận sẽ trả lại toàn bộ số tiền này sau khi bán được nhà (538/2 Q, Phường R, Quận Z, Thành phố H) trong thời gian sớm nhất”.

Lời trình bày của đại diện nguyên đơn phù hợp với lời thừa nhận của bị đơn, phù hợp với “Giấy xác nhận vay tiền” ngày 27/11/2017. Với nội dung thỏa thuận tại “Giấy xác nhận vay tiền”, có đủ cơ sở xác định bị đơn nợ nguyên đơn số tiền 1.270.000.000 đồng và hẹn trả nợ sau khi bán nhà. Tuy nhiên sau khi bán được nhà, bị đơn trốn tránh, không trả nợ cho nguyên đơn, nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền trên là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp chậm trả, phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[3.2]. Về tiền lãi: Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.3]. Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 01125 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H giữa bà D và bà C:

Nguyên đơn cho rằng căn nhà của bị đơn được mua từ nguồn tiền của nguyên đơn, nhà này đã bán cho bà D nhưng chưa được đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai, nên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bị đơn và bà D tại Văn phòng Công chứng Quận Z chưa có giá trị pháp lý, cần phải bị hủy.

Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 01125 ngày 16/11/2017, giữa bà C và bà D tuy là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng có gắn liền nhà ở, nên được điều chỉnh bởi Luật Nhà ở năm 2014.

Xét Hợp đồng do hai bên thỏa thuận, giao kết bằng văn bản và được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, do các bên tự nguyện thỏa thuận, hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy Hợp đồng này đã đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định của Luật Nhà ở tại các Điều 117 đến 119.

Theo quy định tại Điều 12; Điều 122 Luật Nhà ở, Hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà C và bà D đã có hiệu lực từ thời điểm công chứng; quyền sở hữu nhà ở cũng đã được chuyển giao cho bà D kể từ khi bà D bàn giao nhà. Hơn nữa, Hợp đồng mua bán nhà giữa bà C và bà D được xác lập vào ngày 16/11/2017, là trước thời điểm bà C ký xác nhận vay tiền với bà A, cũng như trước thời điểm bà A khởi kiện bà C tại Tòa. Vì vậy việc bà A cho rằng bà C bán nhà cho bà D để nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 01125 ngày 16/11/2017, giữa bà C và bà D tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa nêu rằng trước đó không được biết và tiếp cận bản vẽ hiện trạng và Chứng thư thẩm định giá đối với căn nhà mà C mua của bà D. Tuy nhiên căn cứ vào “Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ” do Thẩm phán Lưu Trường Sanh lập ngày 19/10/2020, thì các đương sự đã được Tòa án công bố tài liệu, chứng cứ này. Hơn nữa, xét rằng các đương sự không tranh chấp về giá trị căn nhà, Bản vẽ và Chứng thư thẩm định giá không là chứng cứ được dùng để giải quyết vụ án, nên giả sử phía nguyên đơn chưa được tiếp cận, sao chụp cũng không ảnh hưởng

đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[4]. Xét yêu cầu độc lập của bà D:

Như đã nhận định tại mục [3.3], có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 01125 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H, giữa bà D và bà C là hợp pháp, nên yêu cầu độc lập của bà D được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 01125 ngày 16/11/2017, giữa bà C và bà D, nên căn cứ quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không thể duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 296/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/12/2017, về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, ban hành Quyết định số 129/2022/QĐ-BPKCTT ngày 06/7/2022, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên. Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là quyết định độc lập và có hiệu lực thi hành ngay, các đương sự không có quyền kháng cáo.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (về đòi nợ) được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Về yêu cầu hủy Hợp đồng không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch.

Người liên quan- bà D có yêu cầu độc lập được chấp nhận, nên sẽ được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí.

[6]. Về chi phí tố tụng khác:

Xét thấy tại phiên tòa, bà D có yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét xử lý chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản (tổng cộng 52.942.000 đồng) mà bà đã tạm ứng, nhưng trong thời gian tạm ngừng phiên tòa, bà D đã nộp đơn xin tự nguyện chịu chi phí này và không yêu cầu nữa, Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 4 Điều 264; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 357, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 12, 117, 118, 119, 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật về án phí, lệ phí Tòa án năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà A;

1.1 Buộc bị đơn- bà C trả lại cho bà A số tiền 1.270.000.000 (Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn, nếu bị đơn chưa thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả, theo lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 01125 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H, giữa bà C và bà D.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà D:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 01125 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố H, giữa bà C và bà D là hợp pháp.

- Quyết định số 129/2022/QĐ-BPKCTT ngày 06/7/2022 của Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân Thành phố H, về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 296/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/12/2017 có hiệu lực thi hành ngay, các đương sự không có quyền kháng cáo.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu: 50.100.000 (Năm mươi triệu một trăm nghìn) đồng.

- Nguyên đơn chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng và 25.050.000 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp theo các biên lai thu số: AA/2021/0002043 ngày 28/4/2022 và AA/2017/0048309 ngày 07/12/2017, nguyên đơn được hoàn lại 25.050.000 (Hai mươi lăm triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng, theo biên lai thu số AA/2017/0048309 ngày 07/12/2017 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố H.

- Hoàn lại cho bà D tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu số AA/2017/0049135 ngày 19/7/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố H.

4. Về chi phí tố tụng khác: Bà D tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Tất cả thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo này được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Trần Thị Ngọc Hương Trần Ngọc Thực

Mai Thị Mỹ Tiên

¹ **Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Mai Thị Mỹ Tiên