

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 11/2024/DS-PT

Ngày 02-02-2024

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 KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hiền

Ông Võ Đình Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 136/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 01/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2024, Thông báo dời lịch xét xử vụ án số: 02/2024/TB-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Biện Thu H, sinh năm: 198x

Nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của bà Biện Thu H: Bà Lê Thị L, sinh năm: 196x; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa (Theo giấy ủy quyền ngày 02/01/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Văn S – Văn phòng luật sư V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Mỹ H1, sinh năm: 197x

Nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Võ Thành P, sinh năm: 197x
Nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa
Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thành P: Bà Lê Thị L, sinh năm: 196x; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa (Theo giấy ủy quyền ngày 15/01/2024); có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Chuyên Phi H2, sinh năm: 199x
Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường B, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.
2. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm: 197x
Nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường C.L, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.
3. Ông Khổng Minh T, sinh năm: 198x
Nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.
4. Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm: 198x
5. Ông Nguyễn Công T2
Nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa; đều vắng mặt.
6. Văn phòng công chứng Tr
7. Công chứng viên Nguyễn Hữu H4
Địa chỉ: Số 2006 đường H, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Biện Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Biện Thu H trình bày:*

Từ ngày 28/01/2020 đến tháng 1/2022 âm lịch, bà Biện Thu H có nhiều lần vay tiền của bà Lê Thị Mỹ H1 với lãi suất 50-60%/năm, tổng số tiền sau nhiều lần vay, trả và cộng dồn lãi đến tháng 9/2022 âm lịch bà không có khả năng chi trả lãi cho bà H1 nên hai bên chốt tổng nợ vay là 962.500.000 đồng. Trong thời gian bà H vỡ nợ, bà H1 có hỏi bà H nợ những ai để bà H1 trả nợ rồi ép buộc bà H đưa sổ đỏ cho bà H1. Bà H1 chở bà H đến nhà bà Nguyễn Thị Bích T trả số nợ 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm, nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 616634, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01808 do Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh cấp ngày 02/8/2018 cho ông P, bà H. Sau khi bà đi làm xa, bà H1 gọi điện trấn áp tinh thần, hăm he đe dọa bà H để bà H chuyển nhượng căn nhà và đất trên thửa đất số 242, tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh cho bà H1 để bà H1 vay tiền Ngân hàng giữ, vì bà H nợ xấu không vay được.

Do tin tưởng bà H1 và do mắc bệnh hậu Covid-19 thần kinh không ổn định, bà H và chồng là ông Võ Thành P cùng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 11717, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng công chứng Tr với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, mục đích là vợ chồng bà ủy quyền cho bà H1 vay tiền Ngân hàng giúp cho vợ chồng bà H, chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng đất cho bà H1. Toàn bộ giấy tờ liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng nêu trên bà H1 giữ, bà H và ông P không giữ giấy tờ gì. Ngoài ra các bên còn lập giấy thỏa thuận viết tay. Vừa ký xong hợp đồng, bà H1 qua ngày mai đòi bán căn nhà bà H đang ở, do đó, bà H có làm đơn ngăn chặn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cam Ranh. Khi không làm thủ tục sang nhượng đất được, bà H1 cho giang hồ đến nhà hăm dọa bà H. Tổng số nợ của bà H vay của bà H1 là 500.000.000 đồng, tiền vay nặng lãi bà H1 trả giúp là 175.000.000 đồng và tiền vay của bà T là 1.200.000.000 đồng, tổng số tiền vay là 1.850.000.000 đồng, nhưng bà H1 tính bà H là 1.900.000.000 đồng, bà H chấp nhận. Bà H có thương lượng với bà H1 về việc trả dần số nợ trên để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 không đồng ý.

Nay bà H cho rằng bà bị ép buộc, đe dọa và do mắc bệnh hậu Covid-19 thần kinh không ổn định, nên bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 11717, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng công chứng Tr giữa bà H, ông P và bà H1.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao lại nhà và đất theo như thỏa thuận tại Hợp đồng, bà H không đồng ý.

Tại phiên tòa ngày 25/8/2023, nguyên đơn tiếp tục đề ra phương án hòa giải xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xin được trả dần số tiền 1.900.000.000 đồng; tại phiên tòa ngày 31/8/2023, nguyên đơn chỉ đồng ý trả lại 1.200.000.000 đồng trước đó nhưng đều không được bị đơn đồng ý.

- Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị Mỹ H1 trình bày ý kiến và có yêu cầu phản tố như sau:

Bà H1 và vợ chồng bà H, ông P có mối quan hệ thân thiết, bà H1 đã từng cho bà H, ông P ở nhờ tại địa chỉ tổ dân phố Lợi Phúc, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh hơn 10 năm. Đến năm 2021, bà H, ông P xây nhà riêng mới trả lại nhà cho bà H1. Ngày 07/4/2022, bà H1 có cho bà H, ông P vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm từ ngày 07/4/2022, mục đích xây nhà theo Hợp đồng vay tiền, số công chứng 1609, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng công chứng Trần Văn Th. Hai bên thỏa thuận lãi suất bằng lãi suất ngân hàng, nói bằng lời, nhưng thực tế bà H, ông P chưa từng trả lãi cho bà H1. Đến khoảng tháng 10/2022, bà H, ông P nói với bà H1 về việc ông bà đã vay ngoài rất nhiều nên mất khả năng chi trả, nhờ bà H1 trả nợ và cần nợ cho bà H1 bằng cách chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 242 tờ bản đồ số 8 tại tổ

dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh với giá 1.900.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, bà H1 đã tiến hành chi trả cho các chủ nợ của bà H, ông P như sau:

Trả cho bà Nguyễn Thị Bích T1 số tiền 1.200.000.000 đồng, theo Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm số công chứng: 3446, quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/7/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Th. Theo đó, bà H1 chuyển khoản cho bà T1 qua tài khoản của chồng bà T1 là ông Nguyễn Công T2, số tài khoản Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam 058100082460 số tiền 1.200.000.000 đồng và nhận lại từ bà T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 616634, số vào sổ cấp GCN: CH 01808 do Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh cấp ngày 02/8/2018 cho ông P, bà H.

Trả cho ông Khổng Minh T số tiền 130.000.000 đồng vào ngày 21/10/2022, gồm 50.000.000 đồng tiền mặt và 80.000.000 đồng chuyển khoản qua tài khoản của ông T, số tài khoản 1031613680 của Ngân hàng Vietcombank.

Trả cho bà Nguyễn Thị Thanh V số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 24/10/2022 bằng tiền mặt.

Trả cho ông Chuyên Phi H số tiền 70.000.000 đồng bằng tiền mặt ngày 24/10/2022.

Ngoài ra còn cần trừ số tiền nợ vay của bà H1 là 450.000.000 đồng, tổng cộng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng.

Sau đó, ngày 07/12/2022, bà H1 và vợ chồng bà H, ông P cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11717, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng công chứng Tr đối với thửa đất số 242 tờ bản đồ số 8, tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, Cam Ranh, Khánh Hòa. Ngoài ra, Hợp đồng chuyển nhượng có giá trị thực tế là 1.900.000.000 đồng nhưng bà H1, bà H và ông P chỉ ghi trên hợp đồng giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, mục đích là để giảm chi phí, thuế khi làm thủ tục sang tên. Trên thửa đất còn có căn nhà mới xây năm 2021, chưa được cập nhật thông tin vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không công chứng được phần nhà. Do đó, bà H còn viết Giấy thỏa thuận với nội dung đã nhận của bà H1 số tiền chuyển nhượng nhà và đất thực tế là 1.900.000.000 đồng và sẽ trả lãi Ngân hàng, xin ở lại căn nhà trên thời gian 03 năm và tiếp tục hỗ trợ vợ chồng bà H, ông P trả nợ bên ngoài, bà H giữ giấy này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Bà H1 cho rằng các bên đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng theo hợp đồng nêu trên là tự nguyện và bà H1 đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho hợp đồng. Do đó, bà H1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, buộc bà H, ông P phải bàn giao lại nhà và đất đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành P không có lời khai, không đến Tòa án làm việc.*

- Những người làm chứng ông Chuyên Phi H2, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Khổng Minh T, bà Nguyễn Thị Bích T2 trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên các ông bà có cho bà Biện Thu H, ông Võ Thành P vay tiền và đã được trả tiền vay, cụ thể:

Ông Khổng Minh T trình bày: Đầu năm 2022, ông T có cho bà H vay số tiền 130.000.000 đồng, lúc mất khả năng chi trả, vào ngày 21/10/2022, bà H có dẫn ông đến gặp bà Lê Thị Mỹ H1, nói về việc bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 để bà H1 trả số tiền vay cho ông T, theo đó bà H1 chuyển khoản 80.000.000 đồng cho ông qua tài khoản Ngân hàng mang tên Khổng Minh T và đưa 50.000.000 đồng tiền mặt.

Bà Nguyễn Thị Bích T2 trình bày: Ngày 11/7/2022, bà T2 có cho bà H và chồng là ông P vay số tiền 1.200.000.000 đồng; theo hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo số công chứng 3446, quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 11/7/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Th. Tài sản đảm bảo tiền vay là bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 616634, số vào sổ cấp GCN CH 01808 do Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh cấp ngày 02/8/2018 cho ông P, bà H. Theo thỏa thuận về việc trả nợ, ngày 24/10/2022, bà H1 chuyển khoản trả cho bà T2 số tiền mà bà H, ông P vay, qua tài khoản Ngân hàng của chồng bà là ông Nguyễn Công T1, số tài khoản Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam 0581000682460 số tiền 1.200.000.000 đồng. Bà T2 có giao lại cho bà H, ông P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Thanh V trình bày: Đầu năm 2022, bà V có cho bà H chơi hụi (họ), số tiền bà H chưa đóng cho bà V là 50.000.000 đồng, vào ngày 24/10/2022, bà H có nói về việc bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 để bà H1 trả số tiền hụi bà H còn nợ của bà V, theo đó, bà H1 trả cho bà V 50.000.000 đồng.

Ông Chuyên Phi H2 trình bày: Năm 2022, ông H2 có cho bà H vay 70.000.000 đồng, lúc mất khả năng chi trả, vào ngày 24/10/2022, bà H có dẫn ông đến gặp bà H1 nói về việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 để bà H1 trả số tiền bà H vay cho ông H2, theo đó, bà H1 đưa cho ông H2 50.000.000 đồng.

Những người là chứng nêu trên đã được trả tiền cho vay từ bà H1 trả thay do đó, không có yêu cầu gì trong vụ án, xin giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng Văn phòng công chứng Tr do người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hữu H4 trình bày: Ông H4 tham gia tố tụng với hai tư cách là công chứng viên và đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Tr. Ngày 07/12/2022, Văn phòng công chứng Tr tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành P và bà Biện Thu H (bên chuyển nhượng) và bà Lê Thị Mỹ H1 (bên nhận chuyển nhượng) theo số công chứng 11717, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật, văn bản công chứng có hiệu lực theo quy định. Công chứng viên và Văn phòng công chứng Tr không có quyền lợi hoặc nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh đã căn cứ khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 117, khoản 1 Điều 124, Điều 430, khoản 1 Điều 433, khoản 1 Điều 436, Điều 450, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 45, khoản 1 Điều 161, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11717, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng công chứng Tr đối với thửa đất số 242 tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng quy định tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Biện Thu H cùng ông Võ Thành P và bên nhận chuyển nhượng Lê Thị Mỹ H1, số công chứng 11717, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng công chứng Tr là vô hiệu do giả tạo.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công nhận hiệu lực của một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Biện Thu H cùng ông Võ Thành P và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Mỹ H1, số công chứng 11717, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng công chứng Tr (trừ điều 2) theo giá trị chuyển nhượng được xác định lại là 1.900.000.000 đồng; đối tượng chuyển nhượng gồm toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 242 tờ bản đồ số 8 diện tích 115,8 m² tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa và các tài sản gắn liền với đất gồm: căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích xây dựng là 102,1 m²; mái che 13,8 m².

Buộc bà Biện Thu H và ông Võ Thành P phải bàn giao cho bà Lê Thị Mỹ H1 toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 242 tờ bản đồ số 8, diện tích 115,8 m² tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa và các tài sản gắn liền với đất bao gồm: căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích xây dựng là 102,1 m²; mái che 13,8 m² (chi tiết hiện trạng tài sản theo mảnh trích đo địa chính kèm theo).

Bà Lê Thị Mỹ H1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa 242 tờ bản đồ số 8, diện tích 115,8 m² tại tổ dân phố Lợi Hòa,

phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (chi tiết hiện trạng tài sản theo mảnh trích đo địa chính kèm theo).

Về án phí: Bà Biện Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Bà H, ông P phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 600.000 đồng. Bà H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quy định chung về thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/9/2023, nguyên đơn bà Biện Thu H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; chưa xem xét, đánh giá chứng cứ đúng đắn nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị L trình bày là nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bà L và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày phương án thỏa thuận với phía bị đơn cụ thể là: Các bên sẽ thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Biện Thu H, ông Võ Thành P và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Mỹ H1 được Văn phòng công chứng Tr công chứng số: 11717, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2022 đối với thửa đất số 242 tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Vợ chồng bà H đồng ý trả lại tiền gốc cho bà H1 là 1.900.000.000 đồng và tiền lãi đối với số tiền này với mức lãi suất là 10%/năm, tính từ ngày 07/12/2022 đến ngày 02/02/2024 là 219.671.232 đồng; tổng cộng là 2.119.671.232 đồng. Bà H1 trả lại cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 616634, số vào sổ cấp GCN: CH01808 do Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh cấp ngày 02/8/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh chỉnh lý ngày 31/12/2020. Bà H tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà H1 là 74.393.425 đồng. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị hủy nên bà H, ông P không phải giao nhà đất cho bà H1 như yêu cầu của bà H1 tại Tòa án cấp sơ thẩm và bà H1 rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ H1 trình bày: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà có yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Biện Thu H, ông Võ Thành P và bà Lê Thị Mỹ H1 được Văn phòng công chứng Tr công chứng số: 11717, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2022 và buộc bà H, ông P phải bàn giao lại nhà đất này cho bà. Tuy nhiên, sau khi nghe ý kiến trình bày của phía nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm thì bà đồng ý với toàn bộ nội dung mà phía nguyên đơn trình bày; bà rút lại toàn

bộ yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành P là bà Lê Thị L đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Về án phí dân sự phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 05/9/2023, nguyên đơn bà Biện Thu H có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh. Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành xem xét, giải quyết đơn kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể: Các đương sự thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Biện Thu H, ông Võ Thành P và bà Lê Thị Mỹ H1 được Văn phòng công chứng Tr công chứng số: 11717, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2022 đối với thửa đất số 242 tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Bà Biện Thu H và ông Võ Thành P chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị Mỹ H1 tiền gốc 1.900.000.000 đồng và tiền lãi đối với số tiền này tính từ ngày 07/12/2022 đến ngày 02/02/2024 với mức lãi suất 10%/năm là 219.671.232 đồng; tổng cộng là 2.119.671.232 đồng. Bà Lê Thị Mỹ H1 trả cho bà Biện Thu H, ông Võ Thành P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 616634, số vào sổ cấp GCN: CH01808 do Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh cấp ngày 02/8/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh chỉnh lý ngày 31/12/2020. Bị đơn bà Lê Thị Mỹ H1 rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Biện Thu H, ông Võ Thành P và bà Lê Thị Mỹ H1 được Văn phòng công chứng Tr công chứng số: 11717, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2022 và buộc bà Biện Thu H, ông Võ Thành P phải giao nhà và đất tại thửa 242 tờ bản đồ số 8, diện tích 115,8 m² tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Bà Biện Thu H chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà H1 là 74.393.424 đồng. Xét sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm,

công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Biện Thu H chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Sửa Bản án sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Biện Thu H, ông Võ Thành P và bà Lê Thị Mỹ H1 được Văn phòng công chứng Tr công chứng số: 11717, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2022 đối với thửa đất số 242 tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Biện Thu H và ông Võ Thành P chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị Mỹ H1 tiền gốc 1.900.000.000 đồng và tiền lãi đối với số tiền này tính từ ngày 07/12/2022 đến ngày 02/02/2024 là 219.671.232 đồng; tổng cộng là 2.119.671.232 đồng (Hai tỷ một trăm mười chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn hai trăm ba mươi hai đồng); mỗi người phải trả 1.059.835.616 đồng.

3. Bà Lê Thị Mỹ H1 trả cho bà Biện Thu H, ông Võ Thành P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 616634, số vào sổ cấp GCN: CH01808 do Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh cấp ngày 02/8/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh chỉnh lý ngày 31/12/2020.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Mỹ H1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Biện Thu H, ông Võ Thành P và bà Lê Thị Mỹ H1 được Văn phòng công chứng Tr công chứng số: 11717, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2022 và buộc bà Biện Thu H, ông Võ Thành P phải giao nhà và đất tại thửa 242 tờ bản đồ số 8, diện tích 115,8 m² tại tổ dân phố Lợi Hòa, phường Cam Lợi, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Biện Thu H tự nguyện chịu 74.393.424 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Biện Thu H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0000459 ngày 13/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh; nên bà Biện Thu H còn phải nộp 74.093.424 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Hoàn lại cho bà Lê Thị Mỹ H1 34.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0000550 ngày 21/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Biện Thu H chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Biện Thu H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0002527 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh; nên bà Biện Thu H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (10%/năm).

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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 Khánh Hòa;
- TAND Tp. Cam Ranh;
- Chi cục THADS Tp. Cam Ranh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín