

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **334/2024/DS-PT**

Ngày 11 – 12 – 2024.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất*”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Nguyễn Thị Nhung.

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 294/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 275/2024/QĐ-PT ngày 22/10/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 343/2024/QĐ-PT ngày 26/11/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn M’Đrắk, huyện M’Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin vắng mặt).

*Bị đơn:* Ông Huỳnh Phước Đ, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Thôn E, xã K, huyện M’Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 30/3/2023 nguyên đơn bà Đỗ Thị T trình bày:***

Ngày 04/01/2023, vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đối với diện tích 1.152m<sup>2</sup> tại thôn C, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, nằm trong một phần thửa đất số 22 có diện tích 1.575m<sup>2</sup> (trong đó, đất ở 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm 1.475m<sup>2</sup>), tờ bản đồ (TBD) 56, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(GCNQSDĐ) số BT 467456 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp ngày 25/9/2017 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trịnh Thị Thanh V, ông H1 bà V đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước Đ bà Nguyễn Thị H, được Chi nhánh Văn phòng đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện M xác nhận chuyển nhượng ngày 26/11/2021). Giá chuyển nhượng 3.600.000.000đồng. Vợ chồng ông Đ bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và cam kết chậm nhất ngày 28/02/2023 phải hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng. Nếu không thực hiện cam kết, bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận và số tiền tương đương với số tiền bà T đã đặt cọc. Đến nay, vợ chồng ông Đ bà H không thực hiện cam kết làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là vi phạm nghĩa vụ. Bà T yêu cầu vợ chồng ông Đ bà H phải tiếp tục thực hiện nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023, hoặc trả lại tiền đã nhận cọc và tiền phạt cọc bằng số tiền đã nhận cọc.

***Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà T trình bày:***

Trước đây, vợ chồng bà H vay tiền của bà T nhiều lần để mua bán đất nhưng sau đó không có khả năng trả nợ, nên đã đề nghị bà T nhận chuyển nhượng thửa đất trên để trừ tổng tiền nợ đến thời điểm 04/01/2023 là 3.600.000.000đồng (giá 200.000.000 đồng/m ngang mặt đường quốc lộ). Các giao dịch vay tiền trước đây giữa bà H và bà T đã bị hủy bỏ nên bà T không xác định được từng khoản tiền cụ thể. Vợ chồng bà H ông Đ viết giấy nhận tiền cọc và bán đất tại nhà ông Nguyễn Đức Châu H2, có sự chứng kiến của ông H2 và ông Lê Hồng S. Trong thời gian này, vợ chồng bà H đang thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng.

Quá thời hạn cam kết làm thủ tục chuyển nhượng, bà T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà H thực hiện cam kết, nhưng vợ chồng bà H không làm thủ tục chuyển nhượng. Đến tháng 4/2023, bà T làm đơn khởi kiện tại tòa án, đã được Tòa án thụ lý hòa giải đối thoại. Hai bên đã thống nhất hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng đất nói trên, vợ chồng bà H phải trả lại tiền cọc đã nhận và tiền lãi 13%/năm cho đến khi trả xong tiền cọc. Đến ngày 18/9/2023, ông Đ bà H mới trả 120.000.000đồng tiền lãi. Bà T đã đòi nhiều lần nhưng ông Đ bà H không chịu trả nên khởi kiện lại. Hiện nay vợ chồng bà H đã xóa thế chấp và đã gán nợ cho người khác đối với thửa đất chuyển nhượng trên mà không cung cấp bất kỳ thông tin về nội dung chuyển nhượng.

Bà T yêu cầu giải quyết hủy bỏ (chấm dứt) giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận tiền đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/01/2023 và yêu cầu vợ chồng ông Đ bà H phải trả 3.600.000.000đồng tiền cọc và tiền lãi phát sinh theo lãi suất của pháp luật quy định là 10%/năm tính từ ngày 19/9/2023 đến ngày giải quyết xong vụ án, rút yêu cầu đối với phần yêu cầu phạt cọc. Tại phiên tòa bà T chỉ yêu cầu trả lại tiền chuyển nhượng 3.600.000.000đồng, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi và tiền phạt cọc.

***Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ bà Nguyễn***

### **Thị H trình bày:**

- Tại bản tự khai ngày 18/3/2024, ông Đ trình bày: Ngày 29/5/2021, bà T mới cho ông Đ biết về số tiền vay giữa bà T và bà H là 1.500.000.000đồng, tiền lãi 3.000đồng và 2.000đồng/triệu/ngày. Đến ngày 25/4/2022, cộng cả gốc và lãi là 2.200.000.000đồng, lãi phải trả hàng tháng 132.000.000đồng. Đến ngày 04/01/2023, cộng tất cả tiền nợ gốc và lãi để lấy đất của gia đình ông Đ, sau đó bà T đổi ý không lấy đất và kiện vợ chồng ông Đại Đ1 lấy số tiền cộng cả lãi và gốc. Tại biên bản chấm dứt hòa giải các bên ký kết ngày 04/5/2023, hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023. Ngày 18/9/2023, vợ chồng ông Đ đã trả cho bà T 120.000.000đồng. Bà T tiếp tục khởi kiện là sai quy định nên không chấp nhận.

- Tại bản tự khai ngày 29/02/2024, bà H trình bày: Ngày 04/01/2023, vợ chồng bà H ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, cam kết chuyển nhượng diện tích 1.152m<sup>2</sup> đất ở thôn C, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa số 22 có diện tích 1.575m<sup>2</sup>, TĐĐ 56. Vợ chồng bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Do vướng mắc thủ tục tách thửa nên chưa hoàn tất được thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cho bà T.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 04/5/2024, bà H trình bày: Bà T và vợ chồng bà H đã thống nhất hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận tiền đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/01/2023; Vợ chồng bà H phải trả cho bà T 3.600.000.000đồng tiền đặt cọc. Kể từ ngày 01/6/2023 đến khi thi hành xong nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng bà H phải trả cho bà T tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc theo lãi suất 13%/năm. Vợ chồng bà H đã trả 120.000.000 đồng tiền lãi vào ngày 18/9/2023. Từ đó đến nay do hoàn cảnh gia đình khó khăn, nên chưa có điều kiện trả thêm cho bà T được khoản nào khác. Bà H đề nghị tiếp tục thực hiện như biên bản về việc chấm dứt hòa giải ngày 04/5/2023, hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận tiền đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/01/2023; Vợ chồng bà H phải trả cho bà T 3.600.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền lãi tính trên nợ gốc theo mức lãi suất 13%/năm kể từ ngày 01/6/2023 đến khi thi hành xong nghĩa vụ trả nợ.

- Tại Bản tự khai ngày 25/3/2024, bà H trình bày: Năm 2020, Bà H vay tiền của bà T nhiều lần, hàng tháng vẫn trả lãi đầy đủ. Ông Đ không biết việc bà H vay tiền. Ngày 29/5/2021, bà T cộng tất cả các khoản nợ, ông Đ cùng ký giấy vay nợ và cùng trả nợ lãi cho bà T hàng tháng. Ngày 25/4/2022, bà T tính tất cả các khoản nợ và tiếp tục tính lãi cho đến ngày 04/01/2023. Bà T nói lấy đất 18m ở Quốc lộ B nhưng lại nói không lấy đất và kiện ra Tòa án. Hai bên đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 04/5/2023, bà H sẽ trả cho bà T số tiền còn nợ và tính theo lãi 13%/năm. Bà H đã trả cho bà T 120.000.000đồng. Hoàn cảnh kinh tế của bà H rất khó khăn. Do bà H vay tiền của bà T nên mới có việc lấy đất là hợp đồng đặt cọc, không phải bán đất mà

chỉ gán nợ khoản tiền bà H vay của bà T.

- Tại biên bản đối chất, biên bản hòa giải ngày 14/5/2024, Biên bản hòa giải ngày 20/6/2024 và bản tự khai ngày 17/6/2024, bà H trình bày:

Bản chất của giao dịch hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trước đây bà H vay mượn tiền của bà T nhiều lần nhưng không có khả năng trả, bà T mới bắt bà H phải viết giấy vay số tiền ngày 25/4/2022 tổng số tiền vay là 2.200.000.000 đồng. Các bên đã hủy giấy vay ngày 29/5/2021. Từ ngày 25/4/2022 đến ngày 04/01/2023, bà H không có khả năng trả lãi. Ngày 04/01/2023, các bên mới thỏa thuận gán thừa đất trên để trừ nợ với giá 3.600.000.000 đồng. Do quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tại ngân hàng (khoản vay 3.000.000.000 đồng) bà H chưa có điều kiện trả nợ cho ngân hàng để lấy GCNQSDĐ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Bà H chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023, không đồng ý yêu cầu trả lại tiền cọc, chỉ đồng ý trả số tiền nợ gốc đã chốt với nguyên đơn ngày 25/4/2022 là 2.200.000.000 đồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 201, 291, 387, 407, 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; Khoản 2 Điều 26, khoản 3, 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T: Tuyên bố hủy bỏ (chấm dứt) giao dịch chuyển nhượng đất theo “Giấy biên nhận tiền đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/01/2023 giữa bà Đỗ Thị T và vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 1.152m<sup>2</sup> tại thôn C, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, nằm trong một phần thửa đất số 22 (trong đó, đất ở 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm 1.475m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 56, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 467456 ngày 25/9/2017 do Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trịnh Thị Thanh V, đã được Chi nhánh xác nhận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước Đ bà Nguyễn Thị H ngày 26/11/2021. Bị đơn vợ chồng ông Đ bà H phải trả cho bà T 3.600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T buộc bị đơn vợ chồng ông Đ bà H trả tiền phạt cọc 3.600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/8/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại số nợ lãi của bà H, yêu cầu nguyên đơn phải trừ 120.000.000đồng bà H đã trả vào số nợ gốc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:**

- *Về tố tụng*: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrắk theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về nội dung:

Ngày 04/01/2023, giữa vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H và bà Đỗ Thị T có ký “Giấy biên nhận đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nội dung chính: Vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H đồng ý chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị T thửa đất số 22, tờ bản đồ 56, diện tích 1.575m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn C, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSD đất số BT 467456 do UBND huyện M’Đrắk cấp ngày 25/7/2017 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trịnh Thị Thanh V, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H vào ngày 26/11/2021 với giá chuyển nhượng 3.600.000.000 đồng. Hai bên cam kết, chặm nhất vào ngày 28/02/2023 ông Đ, bà H phải hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2024 (BL 22), nguyên đơn bà Đỗ Thị T thừa nhận nguồn gốc của số tiền 3.600.000.000 đồng mua đất là do trước đó bị đơn bà Nguyễn Thị H vay tiền nhiều lần của nguyên đơn. Trong đó, tổng số tiền vay đến tháng 12/2021 là 1.500.000.000 đồng. Năm 2022, bị đơn vay thêm lần 1 là 500.000.000 đồng, lần 2 là 200.000.000 đồng. Đến ngày 25/4/2022, hai bên chốt tổng số tiền nợ gốc là 2.200.000.000 đồng. Bị đơn không trả được khoản tiền lãi nào cho nguyên đơn nên đến ngày 04/01/2023 hai bên chốt số nợ gốc và lãi là 3.600.000.000 đồng (trong đó 2.200.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi từ tháng 3/2022 đến tháng 12/2022 là 10 tháng là 1.400.000.000 đồng). Sau khi chốt nợ lại chuyển sang Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023.

Lời trình bày của bà T phù hợp với các giấy vay tiền đã bị gạch bỏ mà bị đơn cung cấp cho Tòa án gồm: Hợp đồng vay tiền lập ngày 29/5/2021 – số tiền vay là

1.500.000.000 đồng, người ký vay là Huỳnh Phước Đ và Nguyễn Thị H. Mặt sau của Hợp đồng, tại dòng thứ 1 đến dòng thứ 5 (từ dưới lên) thể hiện nội dung: Ngày 25/4/2022 cộng tất cả vào 1 giấy gồm: 1.500 gốc + 500 gốc + 200 gốc; 01 giấy vay tiền ngày 25/4/2022 với số tiền vay là 2.200.000.000 đồng.

Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp, có cơ sở xác định đến ngày 25/4/2022, ông Huỳnh Phước Đ và bà Nguyễn Thị H đã xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền gốc là 2.200.000.000 đồng. Đến ngày 04/01/2023, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích để cản trừ số nợ mà bị đơn đã vay của nguyên đơn. Số tiền chuyển nhượng nêu trong Hợp đồng được tính từ khoản tiền gốc bị đơn đã vay của nguyên đơn là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 2.200.000.000 đồng từ ngày 25/4/2022 đến ngày 04/01/2023. Như vậy, Lãi suất các bên thỏa thuận là vượt quá quy định của pháp luật.

[2] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể như sau:

- Hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng đất theo “Giấy biên nhận tiền đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/01/2023 giữa bà Đỗ Thị T và vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 1.152m<sup>2</sup> tại thôn C, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 22 (trong đó, đất ở 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm 1.475m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 56, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 467456 ngày 25/9/2017 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trịnh Thị Thanh V, đã được Chi nhánh xác nhận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước Đ bà Nguyễn Thị H ngày 26/11/2021.

- Vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị T số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng).

- Bà Nguyễn Thị H còn phải chịu trách nhiệm trả cho bà T số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên cần công nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Phước Đ và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch của số tiền 2.200.000.000 đồng. Cụ thể: 72.000.000 đồng + (200.000.000 đồng x 2%) = 76.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị H còn phải chịu án phí có giá ngạch của số tiền 240.000.000 đồng. Cụ thể: 240.000.000 đồng x 5% = 12.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

**Vì các lẽ trên;**

## QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;  
Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk.

*Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 407, 463, 468 Bộ luật Dân sự;  
Căn cứ Điều 26; khoản 3, 4 Điều 27; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

[2] Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

[2.1] Hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng đất theo “Giấy biên nhận tiền đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/01/2023 giữa bà đỗ Thị T và vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 1.152m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 467456 ngày 25/9/2017 do Ủy ban nhân dân huyện M'Đrắk cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trịnh Thị Thanh V, đã được Chi nhánh Văn phòng M xác nhận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H ngày 26/11/2021, đất tọa lạc tại thôn C, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Vợ chồng ông Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị T số tiền 2.200.000.000 đồng (*Hai tỷ hai trăm triệu đồng*).

[2.3] Bà Nguyễn Thị H còn phải có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị T số tiền 240.000.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi triệu đồng*).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm khoản 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]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T về việc buộc bị đơn vợ chồng ông Đ bà H trả tiền phạt cọc là 3.600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

[4]. Về án phí:

[4.1] Án phí DSST:

Vợ chồng Huỳnh Phước Đ, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự không có giá ngạch và 76.000.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà Nguyễn Thị H còn phải chịu 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) án phí sơ thẩm có giá ngạch.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị H nộp theo biên lai số 0008762 ngày 09/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrăk;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Lưu Thị Thu Hương**