

Bản án số: 106/2024/DS-PT  
Ngày: 14-6-2024  
V/v Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ  
và xác định quyền sở hữu tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Thái Văn Hà.

**Các Thẩm phán:** Ông Võ Công Phương

Ông Nguyễn Thanh Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định quyền sở hữu tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Đào Thị Hồng H**, sinh năm 1987 (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: **Số A đường C, phường H, TP., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

- **Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị Thanh L**, sinh năm 1982 (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: **Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.**

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông **Đào Ngọc D**, sinh năm 1979 (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: **Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.**

2. Bà **Lê Thị Hồng V**, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: **A Đô Đốc B, phường T, TP., tỉnh Bình Định.**

3. **Văn phòng C** (vắng mặt)

Địa chỉ: **B T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.**

4. Văn phòng Công chứng **Trần Minh T** (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: **D N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.**

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước

Người đại diện theo Pháp luật: ông **Trần Duy T1** – Phó Chi cục trưởng phụ trách.

Người đại diện hợp pháp do bà **Vũ Thị H1** đại diện theo ủy quyền tại văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024 (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: **A X, TT T, huyện T, tỉnh Bình Định**

- *Người kháng cáo:* Bà **Đào Thị Hồng H** là nguyên đơn; Bà **Nguyễn Thị Thanh L** là bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đào Ngọc D.**

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà **Đào Thị Hồng H** trình bày:*

Căn cứ vào Quyết định số 38/2021/QĐST ngày 18/6/2021 của TAND huyện Tuy Phước, Thông báo số 137/TB-THADS ngày 09/5/2022 của **Chi cục THADS huyện T**. Căn cứ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa ông **Đào Ngọc D**, bà **Nguyễn Thị Thanh L** và bà **Lê Thị Hồng V** ký ngày 25/01/2022 và ngày 27/01/2022 đối với thửa số 171, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại **thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 136745 cấp ngày 17/10/2017 cho ông **Đào Ngọc D**, bà **Nguyễn Thị Thanh L** nên nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và yêu cầu xác định phần sở hữu tài sản của bà **Nguyễn Thị Thanh L** trong khối tài sản chung là nhà và đất nói trên. Đối với yêu cầu của ông **D** muốn nhận nhà thì phải đảm bảo nghĩa vụ chia tài sản chung cho bà **L** để đảm bảo thi hành án. Đối với yêu cầu của bà **V** thì nguyên đơn không đồng ý. Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền xác lập ngày 25/01/2022 giữa vợ chồng ông **D**, bà **L** với bà **V** đối với thửa đất nói trên. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu và trình bày gì khác.

*Bị đơn bà **Nguyễn Thị Thanh L** trình bày:*

Bà **L** không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Trên cơ sở vợ chồng bà mượn của bà **Lê Thị Hồng V** 700.000.000 đồng, sau đó mượn tiếp 2.000.000.000 đồng để làm ăn. Tuy nhiên khi bà **H** kiện thì bà **V** sợ mất nhà nên bà **V** bỏ tiền vào Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng với bà **V** với giá là 30.000.000 đồng nhưng thực tế là để trả khoản nợ 1.400.000.000 đồng. Trước đó ngày 25/01/2022 bà có ký hợp đồng với bà **V** chuyển nhượng nhà đất với giá 700.000.000 đồng cho thửa đất nói trên, nhưng ngày 26/01/2022 vợ chồng bà và bà **V** đã thống nhất hủy Hợp đồng này, đến ngày 27/01/2022 vợ chồng bà tiếp tục ký hợp đồng với bà **V** để chuyển nhượng nhà đất nói trên với giá 30.000.000 đồng, nhưng hiện nay vợ chồng bà vẫn chưa giao nhà cho bà **V**, chưa thực hiện thủ tục sang tên cho bà **V**, vì bà **H** làm đơn yêu cầu dừng việc đăng ký biến động nên hợp đồng này chưa hoàn thành. Trường hợp Tòa hủy hợp đồng thì bà đồng ý với yêu cầu của bà **V**, trong trường hợp hủy hợp đồng thì đồng ý trả cho bà **V** 1.400.000.000 đồng cùng với khoản tiền phạt là 166.000.000 đồng. Trong trường hợp Tòa chia tài sản chung, bà

đồng ý giao nhà cho ông **D**. Về phần giá trị của tài sản tranh chấp thì bà **L** đề nghị Tòa tính. Nhà đất này hiện do vợ chồng bà quản lý. Ngoài ra bà **L** không có yêu cầu và trình bày gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Đào Ngọc D** trình bày: Ông **D** không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Trên cơ sở ông mượn bà **Lê Thị Hồng V** 700.000.000 đồng, vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **V** với giá là 30.000.000 đồng nhưng thực tế giá bán là 1.400.000.000 đồng để trừ nợ. Ông đồng ý với yêu cầu của bà **V** trong trường hợp hủy hợp đồng thì vợ chồng ông đồng ý trả cho bà **V** 1.400.000.000 đồng cùng với khoản tiền phạt là 166.000.000 đồng. Trong trường hợp Tòa chia tài sản chung, ông xin nhận nhà và thối lại  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản cho bà **L**. Về phần giá trị của tài sản tranh chấp thì ông đề nghị Tòa tính. Nhà đất này hiện nay do vợ chồng ông đang quản lý. Ngoài ra ông **D** không có yêu cầu và trình bày gì khác.

2. Bà **Lê Thị Hồng V** trình bày:

Theo giấy vay tiền ngày 02/3/2016, bà có cho vợ chồng ông **D**, bà **L** vay số tiền 700.000.000 đồng, đến ngày 22/01/2022 bà có nộp số tiền 700.000.000 đồng vào Ngân hàng để lấy sổ và ký hợp đồng chuyển nhượng, trong đó có hai lần ký hợp đồng, một ở **Văn phòng C1** với giá 700.000.000 đồng, sau đó giữa bà và vợ chồng ông **D** bà **L** hủy hợp đồng này và ký lại ở **Văn phòng C** ngày 27/01/2022 với giá 30.000.000 đồng đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại **thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**. Do đó, thực tế giá nhà đất bà mua là 1.400.000.000 đồng, nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng **D, L** thì bà không đồng ý. Bà không đồng ý đối với yêu cầu chia tài sản chung của nguyên đơn. Trường hợp Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà yêu cầu vợ chồng ông **D** bà **L** phải trả lại cho bà số tiền là 1.400.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 166.000.000 đồng tính theo lãi suất ngân hàng. Trường hợp Tòa chia tài sản chung thì bà đồng ý giao nhà cho ông **D**, đề nghị Tòa hủy Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS, ngày 26/01/2021 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của bà **Nguyễn Thị Thanh L**, địa chỉ: **Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**. Ngoài ra bà không có yêu cầu và trình bày gì khác.

3. Bà **Vũ Thị HI** là Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước trình bày: Chi cục thi hành án dân sự **huyện T** đang tổ chức thi hành bản án số 38/2021/QĐST-DS, ngày 18/6/2021 của TAND huyện Tuy Phước, theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 65/QĐ-CCTHADS, ngày 05/11/2021, số 46/QĐ-CCTHADS, ngày 25/10/2021, Quyết định số 106/QĐ-CCTHADS, ngày 07/11/2021 của Chi cục Trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước thì bà **Nguyễn Thị Thanh L** phải trả cho bà **Đào Thị Hồng H** 749.593.000đ, nộp 16.992.000đ án phí sơ thẩm và 2.752.000đ án phí sơ thẩm. Ngày 10/11/2021, Chấp hành viên phối hợp với chính quyền địa phương tổng đạt quyết định thi hành án cho bà **L**, Ngày 16/11/2021 Chi cục Thi hành án dân sự có văn bản số 430/CCTHADS tiến hành xác minh điều kiện thi hành án tại Chi nhánh VPĐĐĐ **huyện T**. Ngày 25/11/2021, **Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T** có công văn số 203/CNVĐKĐĐ phúc đáp kết quả bà **Nguyễn Thị Thanh L** cùng chồng là **Đào Ngọc D** đăng ký kê khai

thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup>, được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CI 136745, số vào sổ cấp GCN CS05678, ngày 17/10/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Nguyễn Thị Thanh L và Đào Ngọc D. Bà L không thực hiện nghĩa vụ thi hành án, nhưng bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Văn phòng C1 ngày 25/01/2022 và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 27/01/2022 tại Phòng C2 cho bà Lê Thị Hồng V. Do đó ngày 26/01/2022 Chấp hành viên ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Nguyễn Thị Thanh L, địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup>, được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CI 136745, số vào sổ cấp GCN CS05678, ngày 17/10/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Nguyễn Thị Thanh L và Đào Ngọc D nhà đất tọa lạc Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Đến nay bà L vẫn chưa thi hành các khoản phải thi hành án.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 27/01/2022 tại Văn phòng C, giữa ông Đào Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thanh L với bà Lê Thị Hồng V, đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là vô hiệu.
2. Đình chỉ yêu cầu của Nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 25/01/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Đào Ngọc D, Nguyễn Thị Thanh L với bà Lê Thị Hồng V đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.
3. Buộc ông Đào Ngọc D, Nguyễn Thị Thanh L mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng V 783.000.000đ (Bảy trăm tám mươi ba triệu đồng).
4. Xác định ½ giá trị tài sản nhà và đất có số thửa 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là của bà Nguyễn Thị Thanh L, có giá là 709.411.772 đồng.
5. Giao nhà và đất số thửa 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup> được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CI 136745, số vào sổ cấp GCN CS05678, ngày 17/10/2017, do bà Nguyễn Thị Thanh L và Đào Ngọc D đứng tên đăng ký, nhà đất tọa lạc Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Đào Ngọc D được quyền sở hữu. Nhà đất hiện do vợ chồng ông D, bà L đang quản lý sử dụng.
6. Ông D có nghĩa vụ thối lại cho bà L ½ giá trị tài sản nhà và đất có số thửa 171, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là 709.411.772 đồng (Bảy trăm lẻ chín triệu bốn trăm mười một nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng).

7. Hủy Quyết định số 03/QĐ – CCTHADS, ngày 26/01/2022 của Chi Cục THADS huyện T, về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Nguyễn Thị Thanh L. Đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup>, được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CI 136745, sổ vào sổ cấp GCN CS05678, ngày 17/10/2017, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho Nguyễn Thị Thanh L và Đào Ngọc D, nhà đất tọa lạc Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, về quyền kháng cáo và về quyền, nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 15/3/2024, nguyên đơn bà Đào Thị Hồng H kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án dân sự sơ thẩm nói trên của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước đã tuyên và yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 15/3/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc D kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên và yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm phải xem xét lại thời gian Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước xác minh điều kiện thi hành án của bà L thì số đo của bà đang thế chấp tại Ngân hàng S.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Hồng H, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc D. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt riêng nguyên đơn bà Đào Thị Hồng H, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc D, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Hồng H, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc D, HĐXX thấy rằng:

Theo Quyết định số 38/2021/QĐST, ngày 18/6/2021 của TAND huyện Tuy Phước và Thông báo số 137/TB-THADS ngày 09/5/2022 của Chi cục THADS huyện T bà L phải trả cho bà H 749.593.000 đồng vào ngày 15/8/2021. Tuy nhiên bà L không thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận nên bà H nộp đơn yêu cầu tại Chi cục thi hành án

dân sự huyện Tuy Phước để bảo vệ quyền lợi của mình. Trong quá trình xác minh tài sản thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước xác định thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup> tại **thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định** là tài sản duy nhất của bà **L** trong khối tài sản chung của vợ chồng ông **D** bà **L**. Tài sản nói trên được thế chấp tại **Ngân hàng TMCP S1**. Nhưng ngày 27/01/2022 bà **L**, ông **D** ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18 cho bà **Lê Thị Hồng V** tại **Văn phòng C** với giá 30.000.000 đồng không đúng với giá trị của thửa đất nói trên, cụ thể theo giá Hội đồng định giá xác định theo giá nhà nước là 30.780.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 500.823.544 đồng.

Mặt khác giữa bà **L**, ông **D** và bà **V** ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18 nhưng chưa thực hiện việc đăng ký tại Cơ quan có thẩm quyền vì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước đã ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS, ngày 26/01/2022 việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của bà **Nguyễn Thị Thanh L** nên Bản án sơ thẩm tuyên tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **Đào Ngọc D** bà **Nguyễn Thị Thanh L** với bà **Lê Thị Hồng V** xác lập tại **Văn phòng C** ngày 27/01/2022 vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 124 BLDS.

Theo biên bản định giá ngày 09/5/2023 thì nhà và tài sản khác thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18 có giá 500.823.544 đồng, giá đất theo thị trường 918.000.000 đồng, tổng cộng 1.418.823.544 đồng. Các bên đều thống nhất giao nhà, đất này cho ông **D**, ông **D** có nghĩa vụ thối lại ½ giá trị cho bà **L** 709.411.772 đồng. Vì xác định tài sản chung đã tuyên giao cho ông **D** nên cần hủy Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 26/01/2022 việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của bà **Nguyễn Thị Thanh L**, đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup> được cấp GCNQSDĐ số CS05678 ngày 17/10/2017 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho **Nguyễn Thị Thanh L** và **Đào Ngọc D** để đảm bảo quyền lợi kê khai đăng ký sử dụng sở hữu cho ông **Đào Ngọc D**.

Xét yêu cầu của bà **Lê Thị Hồng V** về việc giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu, vợ chồng ông **D**, bà **L** đều thống nhất trả lại cho bà **V** 1.400.000.000 đồng trong đó 700.000.000 đồng là tiền mượn và 700.000.000 đồng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc các bên thừa nhận giá mua bán thực tế là 1.400.000.000 đồng phù hợp với giá thị trường của Hội đồng định giá đã định và yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là 166.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày hòa giải. Bà **V** đề nghị Tòa chia nghĩa vụ của từng người, vì vậy ông **D** và bà **L** mỗi người có nghĩa vụ trả cho bà **V** 783.000.000 đồng. Ông **D** bà **L** kháng cáo cho rằng bà **V** đã bỏ ra 700.000.000 đồng vào trả tiền cho Ngân hàng cả gốc và lãi mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xóa thế chấp mới thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó phần giá trị còn lại của nhà, đất vợ chồng ông bà sau khi trừ phần nợ Ngân hàng là 718.000.000 đồng nên mỗi người được nhận 359.000.000 đồng và đề nghị xem xét lại giá trị của thửa đất nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà **Đào Thị Hồng H**, bị đơn bà **Nguyễn Thị Thanh L** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đào Ngọc D** là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[3] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà **H**, bà **L**, ông **D** mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà **H**, bà **L**, ông **D**, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Đào Thị Hồng H**, bị đơn bà **Nguyễn Thị Thanh L**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đào Ngọc D**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 27/01/2022 tại **Văn phòng C**, giữa ông **Đào Ngọc D**, bà **Nguyễn Thị Thanh L** với bà **Lê Thị Hồng V**, đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup> tọa lạc tại **thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định** là vô hiệu.

2.2. Đình chỉ yêu cầu của Nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 25/01/2022 tại **Văn phòng C1** giữa ông **Đào Ngọc D**, **Nguyễn Thị Thanh L** với bà **Lê Thị Hồng V** đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại **thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**. Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2.3. Buộc ông **Đào Ngọc D**, **Nguyễn Thị Thanh L** mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **Lê Thị Hồng V** 783.000.000 đồng (Bảy trăm tám mươi ba triệu đồng).

2.4. Xác định ½ giá trị tài sản nhà và đất có số thửa 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định** là của bà **Nguyễn Thị Thanh L**, có giá là 709.411.772 đồng.

2.5. Giao nhà và đất số thửa 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup> được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất C1 136745, sổ vào sổ

cấp GCN CS05678, ngày 17/10/2017, do bà Nguyễn Thị Thanh L và Đào Ngọc D đứng tên đăng ký, nhà đất tọa lạc Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Đào Ngọc D được quyền sở hữu. Nhà đất hiện do vợ chồng ông D, bà L đang quản lý sử dụng.

2.6. Ông D có nghĩa vụ thôi lại cho bà L  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản nhà và đất có số thửa 171, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là 709.411.772 đồng (Bảy trăm lẻ chín triệu bốn trăm mười một nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng).

2.7. Hủy Quyết định số 03/QĐ – CCTHADS, ngày 26/01/2022 của Chi Cục THADS huyện T, về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Nguyễn Thị Thanh L. Đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 108m<sup>2</sup>, được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CI 136745, số vào sổ cấp GCN CS05678, ngày 17/10/2017, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho Nguyễn Thị Thanh L và Đào Ngọc D, nhà đất tọa lạc Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

3. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Bà Đào Thị Hồng H phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001610 ngày 03/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước.

4.2. Bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Đào Ngọc D mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0001555 ngày 19/3/2024 và biên lai thu tiền số 0001556 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả khác 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 Bộ luật Dân sự 2015.

5.2. 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 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.

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

Nơi nhận:

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**



- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Tuy Phước;
- CCTHADS huyện Tuy Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Thái Văn Hà**