

Bản án số: 15/2023/DS-PT

Ngày: 12/4/2023

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất và tài sản gắn liền với đất*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuỷ, bà Nguyễn Minh Lý

- Thư ký phiên tòa: Ông Đào Bảo Vĩnh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Thị Hương
Giang, Kiểm sát viên.*

Ngày 12 tháng 4 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2022/DS-PT ngày 23/12/2022 về việc kiện Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐ-PT ngày 31/01/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tạ Anh T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số nhà 769, đường LNQ, tổ 16, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc Th, Văn phòng luật sư TH, Đoàn luật sư tỉnh Thái Nguyên, có mặt

Bị đơn: Bà Lục Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 16, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tạ Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ: Số nhà 769, đường LNQ, tổ 16, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

2. Ông Tạ Văn C, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu CM, xã BV, huyện NS, tỉnh Bắc Kạn; vắng mặt

Ông H, ông C uỷ quyền cho ông Tạ Anh T, sinh năm 1969, địa chỉ: Số nhà 769, đường LNQ, tổ 16 phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

3. Chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 16, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên, có mặt

4. Chị Nguyễn Hồ Thu H1, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 12, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên, vắng mặt

5. Anh Nguyễn A (Nguyễn Văn A), sinh năm 1974; địa chỉ: tổ 11, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên, vắng mặt

Chị H1, anh A uỷ quyền cho Chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr, sinh năm 1976, địa chỉ: tổ 16, phường PDP, TP.TN, tỉnh Thái Nguyên

6. Anh Nguyễn Phi H2, sinh năm 1996; địa chỉ: tổ 16, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên, vắng mặt

Anh H2 uỷ quyền cho bà Lục Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ 16, phường PDP, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Tạ Anh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn H, ông Tạ Văn C (đại diện theo uỷ quyền ông Tạ Anh T) trình bày:

Năm 1978, bố đẻ ông là Tạ Văn T1 (chết năm 2005), mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị L (chết năm 2015) nhận chuyển nhượng của ông Lý Á H3 (người Trung Quốc) một ngôi nhà và công trình phụ, hoa màu trên diện tích đất khoảng 365m², nay thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ 49, tại ngã 3 BN, phường PDP, thành phố TN. Ông H3 viết giấy giao nhà và hoa màu được tổ trưởng dân phố số 39, tiểu khu PDP, thành phố TN, tỉnh Bắc Thái xác nhận.

Ngày 06/8/1980, UBND thành phố Thái Nguyên cấp Giấy tạm cấp đất làm nhà theo Quyết định số 84/QĐ-UB, cho phép ông Tạ Văn T1 được làm 03 gian nhà ở và 2 gian nhà bếp tranh tre, nứa, lá, diện tích khoảng 50m² trên diện tích đất 175 m2.

Ngày 31/01/1991, UBND thành phố Thái Nguyên ban hành Quyết định số 207/QĐ-UB cho phép gia đình ông Tạ Văn T1 được xây lại nhà cấp 3 trên diện tích hiện gia đình đang quản lý, thuộc tổ 52, đường ngã 3 BN đi GS, phường PDP, thành phố TN. Sau khi có hướng dẫn xây dựng nhà ở của phòng xây dựng thành phố TN, bố mẹ ông đã xây dựng lại nhà mái bằng để ở. Trong quá trình sử dụng nhà đất gia đình ông vẫn đóng thuế sử dụng đất cho nhà nước đầy đủ.

Năm 2016, sau khi ông Tạ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L chết, thì 3 anh em ruột gồm Tạ Anh T, Tạ Văn C và Tạ Văn H mới biết ngày 19/12/2001, ông Tạ Văn T1 có viết giấy nhượng lại nhà và hoa màu cho ông Nguyễn Tiến Y và bà Lục Thị N với giá 97.000.000đ. Trong giấy nhượng nhà và hoa màu, hai bên đã thỏa thuận “*giấy tờ viết làm 3 bản, ông T1 01 bản, ông Y 01 bản, cùng nhau nhất trí khi nào ông Y trả đủ tiền ông T1, ông T1 giao giấy mua bán nhà cho ông Y cùng thời gian, có kèm theo sơ đồ nhà đất. Có bà Lục Thị N là vợ của ông Y bỏ tiền ra mua nhà*”.

Sau khi mua nhà, ông Y và bà N đã đến ở, nhưng ông Y, bà N vẫn chưa trả tiền mua nhà cho bố mẹ ông. Nay, ông T, Ông H, ông C yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và buộc gia đình bà Lục Thị N trả lại toàn bộ nhà và đất cho 3 anh em ông.

Bị đơn bà Lục Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr, chị Nguyễn Hồ Thu H1, anh Nguyễn A (Nguyễn Văn A) và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 29/12/1997 vợ chồng bà Lục Thị N, ông Nguyễn Tiến Y có mua một căn nhà của vợ chồng ông Tạ Văn T1, bà Nguyễn Thị L tại ngã 3 BN , phường PDP , thành phố TN, giá thỏa thuận là 97.000.000 đồng, có sơ đồ mảnh đất kèm theo. Ngày 29/12/1997, ông Y bà N đã trả tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông Tạ Văn T1 bà Nguyễn Thị L 60.000.000đ, ngày 11/01/1998 tức ngày 13/12/1997 ông Y trả thêm cho vợ chồng ông T1 10.000.000đ, tổng số tiền vợ chồng ông Y , bà N đã thanh toán cho vợ chồng ông T1 bà L là 70.000.000đ, số tiền còn lại 27.000.000đ thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ thì trả nốt số tiền còn lại.

Ngày 14/3/1998 bà N trả tiếp cho bà L 7.000.000đ, ngày 03/7/1998 trả cho bà L 1.500.000đ, ngày 22/6/2008 ông Y trả cho bà L 5.000.000đ, tổng số tiền ông Y , bà N đã thanh toán số tiền mua nhà đất cho ông T1, bà L là 83.500.000đ, số tiền còn lại 13.500.000đ thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ mua bán, sẽ thanh toán.

Ngày 19/12/2001 ông Tạ Văn T1 viết giấy nhượng lại nhà và hoa màu cho ông Nguyễn Tiến Y, với giá chuyển nhượng là 97.000.000 đồng, diện tích 65 m², có sơ đồ, kích thước thửa đất và vị trí đất kèm theo. Cụ thể, 01 gian nhà có chiều dài là 10,30 mét, rộng 4,30 mét, diện tích đã đo là 44,29 m²; phía sau nhà ở và công trình phụ có diện tích là 20 m². Ông T1 và ông Y nhất trí trao đủ tiền cho Ông T1 và Ông T1 sẽ có trách nhiệm bàn giao giấy mua bán cho ông Y cùng thời gian. Sau đó ông Y có sang nhà ông T1 thanh toán nốt số tiền còn lại thì ông T1 bà L nói đất chưa có bìa đỏ, nên từ đó đến nay chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2005 ông Tạ Văn T1 chết, năm 2015 bà Nguyễn Thị L chết, nay các con Ông T1, bà L là anh Tạ Anh T, Tạ Văn H, Tạ Văn C khởi kiện cho rằng ông Y bà N chưa thanh toán tiền mua nhà, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, buộc bà N phải trả lại nhà đất, bà N không nhất trí.

Bà Lục Thị N có đơn phản tố đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Tạ Văn T1, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Tiến Y, bà Lục Thị N lập ngày 29/12/1997 và được hai bên xác lập lại ngày 19/12/2001, đề nghị Tòa án công nhận thửa đất 161, tờ bản đồ 49, diện tích 62 m² thuộc quyền sử dụng của bà Lục Thị N và các con của bà với ông Y và con riêng của ông Y . Bà N và các con của ông Y nhất trí thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Anh T, anh H, anh C tương ứng theo giá trị nhà đất Hội đồng định giá đã định giá.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Anh T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa ông Tạ Văn T1 với ông Nguyễn Tiến Y lập ngày 15/12/1997, được các bên xác lập lại ngày 19/12/2001 đối với diện tích 62 m² đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 49, địa chỉ thửa đất: tổ 16, phường PDP , thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lục Thị N đối với ông Tạ Anh T.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa ông Tạ Văn T1 với ông Nguyễn Tiến Y lập ngày 15/12/1997, được các bên xác lập lại ngày 19/12/2001 đối với diện tích 62m² đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 49, địa chỉ tổ 16, phường PĐP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Bà Lục Thị N, chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr, chị Nguyễn Hồ Thu H1, anh Nguyễn A (Nguyễn Văn A), anh Nguyễn Phi H2 được sử dụng 62m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 49, địa chỉ tổ 16, phường PĐP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (có bản trích đo hiện trạng kèm theo).

2.3. Bà Lục Thị N, chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr, chị Nguyễn Hồ Thu H1, anh Nguyễn A (Nguyễn Văn A), anh Nguyễn Phi H2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Tạ Anh T, Tạ Văn H, Tạ Văn C số tiền 94.906.545 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/11/2022 nguyên đơn ông Tạ Anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 24/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

Nội dung kháng cáo, ông T cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, áp dụng pháp luật không đúng. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án hoặc huỷ bản án để giải quyết lại.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Tạ Anh T giữ nguyên đơn khởi kiện, nội dung đơn kháng cáo và nội dung đã trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm. Ông T đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để quyết định thẩm định giá lại đối với tài sản tranh chấp.

Bị đơn bà Lục Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên đơn phản tố và nội dung đã trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm, không nhất trí thẩm định, định giá lại tài sản, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trong phần tranh luận trình bày: Toà án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; ông Y, bà N mua nhà, hoa màu của ông T1, nhưng chưa trả đủ tiền theo thoả thuận, vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để chỉ định tổ chức thẩm định giá, hoặc huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

[2] Thửa đất số 161, tờ bản đồ 49, tại đường ngã 3 BN, tổ 16, phường PDP, thành phố TN có nguồn gốc của ông Tạ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L mua của ông Lý Á H3 năm 1978, hai bên có viết giấy giao nhà và hoa màu đề ngày 06/6/1978. Ông T1, bà L đã sử dụng thửa đất này liên tục và đã được UBND thành phố TN cấp *Giấy tạm cấp đất làm nhà* theo Quyết định số 84/QĐ-UB ngày 06/8/1980, cấp giấy phép xây dựng theo Quyết định số 207 QĐ-UB ngày 31/01/1991.

Về việc mua bán nhà đất giữa ông T1, bà L với ông Y bà N:

[3] Ngày 29/12/1997 vợ chồng ông Tạ Văn T1, bà Nguyễn Thị L viết giấy bán nhà cho ông Nguyễn Tiến Y tại ngã 3 BN, phường PDP, thành phố TN, giá thỏa thuận là 97.000.000 đồng, có sơ đồ mảnh đất kèm theo. Ông Y, bà N đã trả số tiền mua bán nhà cho ông T1 bà L làm nhiều lần, tổng số là 83.500.000 đồng. Những lần trả tiền đều có chữ ký nhận tiền của ông T1, hoặc bà L. Anh T đã được xem bản chính giấy mua bán và giấy biên nhận trả tiền, xác định là chữ viết, chữ ký của ông T1, bà L. Bà N khai ông Y, bà N đã trả số tiền mua bán nhà cho ông T1 bà L được 83.500.000 đồng trên tổng số tiền mua bán 97.000.000 là có căn cứ.

[4] Ngày 19/12/2001, ông Tạ Văn T1 và bà Nguyễn Thị L viết lại giấy nhượng lại nhà và hoa màu cho ông Nguyễn Tiến Y và bà Lục Thị N diện tích đất 65m², gồm 01 nhà mái bằng, diện tích 44,29m² (chiều dài 10,3m; rộng 4,3 m) và công trình phụ có diện tích 20m² với giá 97.000.000đ. Kèm theo giấy nhượng nhà và hoa màu có sơ đồ chi tiết thể hiện vị trí, kích thước kèm theo.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo hiện trạng sử dụng đất thực tế bà Lục Thị N đang quản lý sử dụng phù hợp với sơ đồ trong giấy nhượng lại nhà và hoa màu do ông T1 lập ngày 19/12/2001. Xác định diện tích đất ông T1 nhượng cho ông Y bà N là 62 m².

[5] Trong giấy bán nhà năm 1997 thể hiện bên bán nhà là ông Tạ Văn T1, bên mua nhà là ông Nguyễn Tiến Y. Trong Giấy nhượng lại nhà và hoa màu năm 2001 thể hiện bên bán nhà là ông Tạ Văn T1, bên mua là ông Nguyễn Tiến Y và bà Lục Thị N cùng chịu tiền mua nhà. Mặc dù có tên bà Nguyễn Thị L là vợ ông T1 trong giấy mua bán nhà, bà L không ký vào giấy mua bán nhà, nhưng sau khi mua bán bà L là người ký nhận tiếp số tiền mua bán nhà do ông Y thanh

toán làm nhiều lần. Bên mua là vợ chồng ông Y , bà N đã nhận nhà và sử dụng từ năm 1997 đến năm 2015 bà L chết, bà L vẫn ở liền kề ngôi nhà đã bán cho ông Y , bà N, bà L cũng không có phản đối gì. Tại biên bản xác minh của cán bộ địa chính và tổ trưởng tổ 24, phường PĐP ngày 02/10/2011, bà L xác định: Tháng 12/1997 vợ chồng ông T1, bà L có bán cho ông Y , bà N một phần diện tích đất giá 97 triệu đồng, ông Y bà N còn nợ 13.500.000 đồng. Điều đó xác định bà L có biết và nhất trí việc ông T1 ký giấy bán nhà cho ông Y , bà N.

Về hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà:

[6] Thời điểm năm 1997 các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, thì quyền sử dụng đất ông Tạ Văn T1 bà Nguyễn Thị L đã được UBND thành phố TN cấp *Giấy tạm cấp đất làm nhà* theo Quyết định số 84/QĐ-UB Ngày 06/8/1980; UBND thành phố TN cho phép gia đình ông Tạ Văn T1 được xây lại nhà cấp 3 trên diện tích hiện gia đình đang quản lý theo Quyết định số 207/ QĐ-UB ngày 31/01/1991.

[7] Trong giấy bán nhà giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng bên mua nhà đã nhận nhà và sử dụng liên tục từ khi mua năm 1997 cho đến nay và thanh toán được số tiền 83.500.000 đồng /97.000.000 đồng. Lý do bên mua chưa thanh toán số tiền còn thiếu là do sự thỏa thuận trong giấy mua bán là: *Ông T1 và ông Y nhất trí trao đủ tiền cho ông T1 và ông T1 sẽ có trách nhiệm bàn giao giấy mua bán cho ông Y cùng thời gian.*

Nghị quyết số 02/2004/ HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 như sau:

b.1) Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

[8] Ông Tạ Anh T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khởi kiện cho rằng khi mua bán ông Y chưa trả hết tiền, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất, buộc bà N phải trả lại nhà đất, xét thấy:

Điều 419 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về hủy bỏ hợp đồng: *1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi*

phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất các bên không thỏa thuận, nếu không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng. Do đó, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng ông Y, bà N không thực hiện nghĩa vụ trả tiền là không có căn cứ.

[9] Xét yêu cầu định giá lại tài sản hoặc yêu cầu thẩm định giá tài sản của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa thấy:

Tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không nhất trí lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản, nên không có căn cứ tạm ngừng phiên tòa để chỉ định tổ chức thẩm định giá tài sản theo quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bên cạnh đó, tại biên bản hoà giải ngày 06/6/2008 bà Nguyễn Thị L xác định ông Nguyễn Tiến Y còn nợ số tiền mua bán mảnh đất là 18.500.000 đồng, hẹn đến ngày 22/6/2008 trả, nếu không trả thì ông Y phải chịu lãi suất 1,5%/tháng. Ngày 22/6/2008 ông Y đã trả cho bà L 5.000.000 đồng, còn nợ 13.500.000 đồng.

Khoản 2 Điều 431 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 đều quy định nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng mua bán tài sản, nếu chậm trả thì phải trả lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định.

[10] Vì vậy, nếu ông Y, bà N chậm trả tiền thì phải trả lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9%/năm đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ 13,5 triệu đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả cho những người thừa kế theo pháp luật của ông T1 bà L số tiền ông Y chưa thanh toán theo tỷ lệ giá trị tài sản định giá tại thời điểm xét xử là đã có lợi cho phía nguyên đơn.

[11] Từ những phân tích và quy định của pháp luật nêu trên, thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa ông Tạ Văn T1 với ông Nguyễn Tiến Y lập ngày 15/12/1997, được các bên xác lập lại ngày 19/12/2001 có hiệu lực pháp luật và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lục Thị N, công nhận bà N và những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Tiến Y được sở hữu, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất 62 m², tờ bản đồ số 49, thuộc tổ 16, phường PDP, thành phố TN và có trách nhiệm thanh toán cho ông Tạ Anh T, Tạ Văn H, Tạ Văn C khoản tiền ông Nguyễn Tiến Y chưa thanh toán theo tỷ lệ tương ứng với giá trị tài sản tại thời điểm xét xử là có căn cứ, phù hợp với hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 55/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Anh T.

[12]*Về án phí*: Ông T, ông C, ông Hoà phải chịu án phí không có giá ngạch; bà N phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho ông T, ông Hoà, ông C.

[13p] Về chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện của ông Tạ Anh T về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng (đã thực hiện xong tại cấp sơ thẩm)

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Anh T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Áp dụng các Điều Điều 419, Điều 431 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 357, Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Ấn lệ số 55/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Anh T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa ông Tạ Văn T1 với ông Nguyễn Tiến Y lập ngày 15/12/1997, được các bên xác lập lại ngày 19/12/2001 đối với diện tích 62 m² đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 49, tại tổ 16, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lục Thị N đối với ông Tạ Anh T:

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa ông Tạ Văn T1 với ông Nguyễn Tiến Y lập ngày 15/12/1997, được các bên xác lập lại ngày 19/12/2001 đối với diện tích 62m² đất thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 49, địa chỉ tổ 16, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Bà Lục Thị N, chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr, chị Nguyễn Hồ Thu H1, anh Nguyễn A (Nguyễn Văn A), anh Nguyễn Phi H2 được sử dụng 62m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 49, địa chỉ tổ 16, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2.3. Bà Lục Thị N, chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr, chị Nguyễn Hồ Thu H1, anh Nguyễn A (Nguyễn Văn A), anh Nguyễn Phi H2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Tạ Anh T, Tạ Văn H, Tạ Văn C số tiền 94.906.545 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho

đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tạ Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm vào ngân sách nhà nước được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí. Hoàn trả ông Tạ Anh T 2.125.000 đồng theo biên lai thu số 0007067 ngày 10/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

Bà Lục Thị N phải chịu 4.745.327 đồng án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp; Hoàn trả bà Lục Thị N 14.971.991 đồng theo biên lai thu số 0004751 ngày 26/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tạ Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0000452 ngày 06/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản ông T tự nguyện nộp và đã thực hiện xong tại cấp sơ thẩm.

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 Điều 6, 7a, 7b 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thuỷ

Nguyễn Minh Lý

Hoàng Quý Sửu

