

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 06/2019/DS-PT
Ngày: 12 – 3 – 2019
V/v Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung;
Bà Thái Thị Phi Yến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Duy Đức - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Hùng - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 04/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2019/QĐPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 05/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1973 - Địa chỉ: K123/103 đường C, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

* *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn T - sinh năm 1969 - Địa chỉ: K69/24 đường L, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Có mặt).

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

1. Bà Phan Hà Thùy T - Sinh năm 1970 - Địa chỉ tại K69/24 đường L, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Bà Phan Hà Thùy T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T tham gia tố tụng tại phiên tòa (Giấy ủy quyền lập ngày 19/02/2019, được Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng cùng ngày, số vào sổ 955 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD).

2. Ông Lê Thế V - Sinh năm 1973 -Địa chỉ K123/103 đường C, phường H, quận T, Thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

* *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Nguyễn Văn T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 02/7/2017, trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Vào năm 2008, bà và ông Lê Thế V (là chồng của bà) có mua của ông Nguyễn Văn T (là anh ruột của bà) nhà, đất có diện tích 61,6m² thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ tổ 8, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là K123/103 đường C, phường T, thành phố Đà Nẵng) với giá 320.000.000đ. Ông T đã nhận cọc số tiền 240.000.000đ, số tiền còn lại là 80.000.000đ được thể hiện tại Giấy bán nhà do chính ông T viết và ký nhận. Bà là người đứng ra giao dịch mua bán nhà và đất với ông T nhưng thực tế vợ chồng bà cùng nhau bỏ tiền ra để mua nhà và đất. Sau đó vào năm 2009 bà có gửi vào tài khoản của vợ ông T là bà Phan Hà Thùy T số tiền 20.000.000đ và còn nợ số tiền 60.000.000đ. Bà khẳng định giấy bán nhà mà bà cung cấp cho Tòa án không bị tẩy xóa.

Tại thời điểm mua bán thì trên đất, ông T đã xây dựng phần móng nhà, có 01 phòng ngủ, nhà vệ sinh và nhà tắm có diện tích khoảng 20m². Sau khi mua, vợ chồng bà có làm lại: đập bức tường phòng ngủ do ông T xây để nói rộng phòng ngủ ra, cải tạo lại nhà vệ sinh, nhà tắm để làm bếp và xây dựng nhà trên phần đất còn lại với tổng diện tích xây dựng của cả ngôi nhà là 53,1m². Từ đó đến nay, hiện trạng nhà và đất không có thay đổi gì.

Ngày 30/3/2011 ông Tơ được Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản gắn liền với đất số CH 00859 đối với diện tích nhà đất nêu trên. Mặc dù, bà đã nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà và ông bà sẽ trả cho ông T số tiền còn lại là 60.000.000đ nhưng ông T không đồng ý.

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ tổ 8, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là K123/103 đường C, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng).

Bà thống nhất với giá mà Hội đồng định giá đã thẩm định và không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án lấy giá này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

** Tại văn bản ghi ngày 24/8/2017, trong quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm và tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn là ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Hà T trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của cha mẹ ông Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Văn Th (chết năm 2004) và bà Đào Thị Đ (chết năm 2007). Sau khi cha mẹ mất, khoảng năm 2010 thì 08 anh chị em của gia đình ông T thống nhất ký giấy để ông T đứng tên sở hữu, sử dụng đối với nhà, đất này và ngày 30/3/2011 ông T đã được Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00859 với diện tích xây dựng là 53,1m². Hiện bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên đang do ông T cất giữ.

Khoảng năm 2008, ông Nguyễn Văn T có viết giấy bán nhà cho vợ chồng em gái là bà Nguyễn Thị L. Thời điểm đó, ông có ý định bán nhà vì để có tiền chữa bệnh tim. Theo thỏa thuận tại giấy bán nhà thì nhà, đất nói trên với giá 320.000.000đ, ông T đã nhận của bà L tiền cọc 240.000.000đ. Đến năm 2009, bà L có chuyển vào tài khoản của vợ ông T là bà Phan Hà Thùy T số tiền 20.000.000đ và bà T đã giao lại số tiền trên cho ông T, đây là tài sản riêng của ông T, không liên quan gì đến bà T. Tổng cộng số tiền ông đã nhận là 260.000.000đ, còn lại số tiền là 60.000.000đ. Khi giao nhà, đất cho bà L thì trên đất đã hoàn tất phần móng nhà hoàn chỉnh, phòng ngủ, toilet và nhà tắm kiên cố với tổng diện tích xây dựng khoảng 20m². Sau khi bà L tiếp quản ngôi nhà, bà L đã thay đổi hiện trạng, xây dựng thêm phần trước với diện tích khoảng 32m². Hiện nhà, đất có tổng diện tích xây dựng là 53,1m² như trong Giấy chứng nhận đã cấp.

Thời gian viết giấy bán nhà này hơn 10 năm, đã có nhiều thay đổi về kinh tế và mọi mặt trong tình cảm anh em. Đồng thời, giấy bán nhà này không đủ cam kết, không đủ tính pháp lý để ràng buộc ông T phải tiếp tục thực hiện vì giấy bán nhà không ghi rõ ngày, tháng, năm là vi phạm hình thức hợp đồng theo quy định của Luật đất đai. Hơn nữa, sau khi ông T được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất trên năm 2011 thì ông T đã yêu cầu bà L tiếp tục thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại để hai bên ra làm thủ tục công chứng, sang tên nhà, đất trên nhưng bà L không đồng ý thanh toán cho ông T. Vì vậy, cũng từ đó, ông T đã thay đổi ý định và không chấp nhận việc tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà L. Ông T sẽ hoàn trả lại cho bà L số tiền cọc đã nhận là 260.000.000đ và tiền phạt cọc là 260.000.000đ, tổng cộng là 520.000.000đ, hoặc ông T trả cho bà L 81,25% giá trị nhà và đất theo giá thị trường nhưng bà L phải trả cho ông T số tiền thuê nhà là 396.000.000đ.

Ông T thống nhất với giá mà Hội đồng định giá đã thẩm định và không có ý kiến gì.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2018, trong quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm và tại phiên tòa ngày hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Thế V trình bày:*

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị L, ông thống nhất với lời trình bày của bà L.

Việc mua bán nhà, đất nêu trên là do cả hai vợ chồng ông bỏ tiền ra mua chứ không phải riêng bà L nhưng vì bà L với ông T là anh em ruột nên ông để bà L đứng ra mua bán và giao dịch với ông T. Thời điểm đó, nhà và đất vẫn chưa có giấy tờ và vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cha mẹ bà L và cha mẹ mới chỉ tặng miêng cho ông Tơ nên hai bên thống nhất là sau khi ông Tơ được cấp sổ đỏ thì ông T sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sang tên nhà, đất trên cho vợ chồng ông và ông bà sẽ thanh toán cho ông T số tiền chuyển nhượng còn lại 60.000.000đ. Tuy nhiên, khi ông T được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất trên vào năm 2011 thì vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sang tên nhà, đất trên cho vợ chồng ông và ông bà sẽ thanh toán cho ông T số tiền chuyển nhượng

còn lại 60.000.000đ nhưng ông T không thực hiện. Ông xác định giấy bán nhà do chính ông T viết, ký nhận và không bị tẩy xóa.

Ông thống nhất với giá mà Hội đồng định giá đã thẩm định và không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án lấy giá này để làm căn cứ giải quyết vụ án. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là bảo đảm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn – ông Nguyễn Văn T về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Với nội dung như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 và Điều 147, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 của Luật đất đai 2013.

Căn cứ vào 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn – ông Nguyễn Văn T về việc: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử:

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T tại Giấy bán nhà (không ghi ngày, tháng, năm).

Giao ngôi nhà cấp 4, mái tôn, tường xây, nền gạch hoa, diện tích xây dựng là 53,1m² tọa lạc trên lô đất có diện tích 61,6m² thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ tổ 8 phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là K123/103

đường C, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng) cho bà Nguyễn Thị L và ông Lê Thế V sở hữu, sử dụng. Nhà, đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Tây giáp với đường kiệt 123 đường C, thành phố Đà Nẵng.
- Phía Đông giáp với nhà, đất của các đồng thừa kế của ông Th, bà Đ.
- Phía Nam giáp với lối đi của các đồng thừa kế của ông Th, bà Đ.
- Phía Bắc giáp với nhà, đất K123/103 đường C, thành phố Đà Nẵng.

Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Thế V được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Lê Thế V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T giá trị chuyển nhượng còn lại là 311.363.000đ (*Ba trăm mười một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng*).

3. Chi phí định giá tài sản là 7.000.000đ, trong đó: bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.688.000đ và ông Nguyễn Văn T phải chịu 1.312.000đ. Buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí định giá tài sản là 1.312.000đ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) ông Nguyễn Văn T chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí là 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0007384 ngày 12/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn nêu về lỗi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo và thi hành án dân sự.

Tại đơn kháng cáo ghi ngày 07/12/2018 và văn bản ý kiến của bị đơn ghi ngày 14/01/2009, ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do sau:

Chứng cứ giấy bán nhà của ông T cho bà L không có thỏa thuận và không ghi xác định được ngày tháng năm giao dịch mua bán nhà, vi phạm khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2003, không có hiệu lực hơn 10 năm sau đó, tạm tính từ thời điểm ông T viết giấy bán nhà đến nay.

Bà L hiện nay vẫn có sử dụng chung một căn nhà cùng 07 thành viên trong gia đình có diện tích xây dựng là 321m² của ba mẹ đã chết để lại thừa kế cho các con. Khoảng đầu năm 2008 bà L xây dựng thêm thay đổi hiện trạng nhà

của tôi và không thông báo cho tôi biết (nguyên tắc tôi vẫn còn sở hữu căn nhà này). Trong lúc tôi đang dưỡng bệnh tại Huế. Tôi bị mổ tim lần 2 vào ngày 02/10/2007 tại Bệnh viện Trung ương Huế. Thời gian đó sức khỏe của tôi chưa bình phục nên không cho phép đi về nhà ở Đà Nẵng. Trong thời gian bà L thay đổi hiện trạng nhà ở của tôi để kinh doanh nước lọc đóng chai hiệu Tiên Sa, bà L đặt cọc tôi chỉ 100.000.000đ. Vào thời điểm đó bà L có một căn nhà 02 tầng cách nhà tôi 4m cùng thửa kể trên thửa đất của ba mẹ. Bà L đã bán cách đây khoảng 02 năm (tính đến nay bà L kinh doanh và ở trong nhà tôi hơn 10 năm). Tôi đã làm nghĩa vụ đóng thuế nhà ở cho nhà nước hơn 10 năm tính từ năm 2008 đến nay (trừ năm 2011 - 2012). Vì vậy vậy tôi yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án.

Nội dung giấy bán nhà tôi viết cho bà L thì 240.000.000đ tại thời điểm đó là tiền đặt cọc, còn 20.000.000đ bà L gửi vào năm 2009 cho tôi là lúc tôi đang nằm bệnh viện vì bệnh tim tái phát.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc Thẩm phán Chủ tọa và Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã bảo đảm tuân thủ đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn là ông Nguyễn Văn T giữ nguyên đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của ông T thì thấy:

[2] Về pháp luật áp dụng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông T và bà L, ông V là chính xác. Tòa án áp dụng các quy định của Luật Đất đai 2013 để giải quyết vụ án là phù hợp.

[3] Ông T cho rằng Giấy mua bán nhà không ghi ngày tháng năm và không được công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 122 Luật Nhà ở 2014. Mặc dù giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông T với bà L, ông V có vi phạm về hình thức bắt buộc về công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, bà L, ông V đã thanh toán được số tiền 260.000.000đ trong tổng giá trị chuyển nhượng là

320.000.000đ, tương đương 81,25%, tức đã thực hiện được hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Như vậy, có cơ sở để Tòa án xem xét công nhận hiệu lực giao dịch này, theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015.

[4] Mặt khác, các đương sự đều thống nhất trình bày Giấy mua bán là do ông T tự nguyện lập, các bên bình đẳng và tự do giao kết. Việc chuyển nhượng được những người anh em ruột của bà L, ông T gồm bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Tp, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Y xác nhận, theo giấy xác nhận lập ngày 02/7/2017. Nội dung xác nhận là vào năm 2008 bà L có mua nhà của ông Nguyễn Văn T. Trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, ông T xác nhận giá trị chuyển nhượng, giá trị bà L, ông V đã thanh toán và còn nợ gốc là 60.000.000đ. Như vậy, giao dịch này là có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L, ông V có xây dựng mở rộng công trình nhà ở trên đất. Ông T thừa nhận có biết việc xây dựng này nhưng không phản đối. Bà L và ông V đã đăng ký và được cấp sổ hộ khẩu thường trú số 150064892, hồ sơ vào sổ số 3853 tại nhà đất nêu trên. Theo quy định tại điểm e, h, khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, có căn cứ để xác định bà L, ông V đã sử dụng nhà đất này ổn định, lâu dài, đủ cơ sở xác lập quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở. Theo quy định tại điểm B.3 khoản 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: “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”.

[6] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T tại Giấy bán nhà (không ghi ngày, tháng, năm) là chính xác, đúng pháp luật.

[7] Tuy nhiên, để giải quyết triệt để vụ án, cần tuyên buộc ông Nguyễn Văn T phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 150846, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00859 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/3/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn T cho bà Nguyễn Thị L và ông Lê Thế V để chỉnh lý biên động đứng tên sở hữu nhà và sử dụng đất. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bà Nguyễn Thị L và ông Lê Thế V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho mình.

[8] Tại chứng thư thẩm định giá số 5180150/CT-BTCVALUEDN ngày 08/10/2018 của Công ty cổ phần Thẩm định giá BTCValue thì giá trị đất, giá trị phần móng đá nhà trước, giá trị nhà sau là 1.660.603.199đ, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L, ông V phải trả cho ông T một phần giá trị đất, giá trị phần móng đá nhà trước, giá trị nhà sau, tương đương 18,75% với số tiền 311.363.000đ là có căn cứ. Những nội dung khác, các đương sự đã thống nhất, Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến các bên liên quan.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm, HĐXX thấy lời đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là có căn cứ nên chấp nhận.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Vì kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 117, 122, 129 và Điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều b.3 khoản 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T tại Giấy bán nhà (không ghi ngày, tháng, năm).

Giao ngôi nhà cấp 4, mái tôn, tường xây, nền gạch hoa, diện tích xây dựng: 53,1m² tọa lạc trên lô đất có diện tích 61,6m² thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ tổ 8 phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là K123/103 đường C, tổ 19, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng) cho bà Nguyễn Thị L và ông Lê Thế V sở hữu, sử dụng. Nhà, đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Tây giáp với đường kiệt 123 đường C, thành phố Đà Nẵng.
- Phía Đông giáp với nhà, đất của các đồng thừa kế của ông Th, bà Đ.
- Phía Nam giáp với lối đi của các đồng thừa kế của ông Th, bà Đ.
- Phía Bắc giáp với nhà, đất K123/105 đường C, thành phố Đà Nẵng (Hộ ông Hồ Đắc P).

2. Buộc ông T phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 150846, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00859 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/3/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn T cho bà Nguyễn Thị L và ông Lê Thế V để chỉnh lý biến động đứng tên sở hữu nhà và sử dụng đất.

Trong trường hợp ông T không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bà Nguyễn Thị L và ông Lê Thế V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho mình.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Lê Thế V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T giá trị chuyển nhượng còn lại là 311.363.000đ (*Ba trăm mười một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thì phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chi phí định giá tài sản: 7.000.000đ, trong đó: bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.688.000đ và ông Nguyễn Văn T phải chịu 1.312.000đ. Buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí định giá tài sản là 1.312.000đ.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) ông Nguyễn Văn T chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí là 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0007384 ngày 12/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ ông Nguyễn Văn T phải chịu, đã nộp tại biên lai thu số 0004356 ngày 17/12/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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:

- Các đương sự;
- TAND quận Thanh Khê;
- Chi cục THA DS quận Thanh Khê;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

(đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN
THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Chí Trung

Thái Thị Phi Yến

Vũ Việt Dũng

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Thanh Khê;
- Chi cục THA DS quận Thanh Khê;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Vũ Việt Dũng

