| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH NAM ĐỊNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 17/2018/DS-PT
Ngày: 11-4-2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

*Các Thẩm phán*: Ông Phạm Tiến Dũng

Bà Vũ Thị Thu

***- Thư ký phiên toà***: Bà Đoàn Thị Kim Phượng- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:*** Bà Lưu Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T; cư trú tại: thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T; cùng cư trú tại: thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị N (tên gọi khác Nguyễn Thị Hải N); cư trú tại: thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định

- *Người làm chứng:* Ông Vũ Thanh H; cư trú tại: thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn trong vụ án

Tại phiên tòa: Có mặt Ông T, Bà N, Ông Đ, bà T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án nguyên đơn là Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông có một thửa đất diện tích 480 $m^2$ và nhà ở tại thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B003601 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 20-3-1992, đứng tên Trần Văn T (việc viết sai họ là do viết nhầm, đã được công an xã xác nhận). Năm 1995, ông vào miền Nam làm ăn đã cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T ở nhờ. Năm 1996, cụ Nguyễn Văn T là bố đẻ của ông đã bán cho ông Đ, bà T nhà đất trên với giá là 15.500.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán 12.000.000 đồng, còn thiếu 3.500.000 đồng. Việc giao nhận tiền giữa cụ T và ông Đ có viết giấy biên nhận. Khi ông biết về việc mua bán trên thì ông Đ nói đã thanh toán hết số tiền còn nợ cho cụ T, nhưng không có giấy tờ biên nhận có chữ ký của cụ T. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ phải trả cho ông bằng đất tương ứng với số tiền còn thiếu chưa thanh toán là 180$m^2$ đất về phía Đông.

Quá trình tham gia tố tụng tại Toà án ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T là bị đơn trình bày: Vợ chồng ông bà có mua nhà đất của ông T vào năm 1996 với giá 15.500.000 đồng. Thời gian đó ông T vào miền Nam làm ăn nên đã ủy quyền lại cho bố đẻ là cụ T và vợ là bà N bán nhà đất cho ông bà. Ông bà đã thanh toán tiền mua đất cho cụ T, bà N ba lần với tổng số tiền 12.000.000 đồng, còn thiếu lại 3.500.000 đồng. Đến khoảng tháng 4/1997 (sau thời điểm mua 5 tháng) ông bà vay được tiền nên đã đem trả hết cho cụ T. Khi đó cụ T yêu cầu phải trả thêm tiền lãi của số tiền 3.500.000đồng là 500.000đồng, vì theo giấy hẹn ghi không để nợ đến tháng giêng 1997. Do ông bà không có tiền trả lãi nên cụ T không xác nhận vào giấy biên nhận về việc ông bà đã trả số tiền 3.500.000đồng. Khi giao nhận tiền cho cụ T, cụ T1 (vợ cụ T) cũng có mặt ở nhà. Sau khi mua nhà đất ông bà đã sử dụng ổn định 17 năm, không ai có ý kiến gì. Đến năm 2013 biết ông T về quê, ông bà mời ông T đến nhà ăn cơm và đặt vấn đề hoàn thành thủ tục sang tên, khi ông T xem giấy tờ mới có ý kiến yêu cầu ông bà thanh toán phần còn lại tương ứng với số tiền 3.500.000đồng và phát sinh tranh chấp. Về việc ông bà tự ký tên "T" vào Biên lai lệ phí chuyển nhượng là do cán bộ địa chính xã đã hướng dẫn để làm thủ tục sang tên. Nay ông bà không có yêu cầu gì đối với số tiền này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Năm 1995 vợ chồng bà vào miền Nam nên cho ông Đ, bà T ở nhờ trông coi giúp nhà đất. Cuối năm 1996 bà về quê nên đã thực hiện việc mua bán nhà đất với ông Đ, bà T. Bà có ký tên "T" vào giấy tờ mua bán, đồng thời đã nhận từ cụ T số tiền 12.000.000 đồng và sử dụng vào việc chi tiêu trong gia đình. Nay bà xác định số tiền bên mua còn nợ lại là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Người làm chứng ông Vũ Thanh H trình bày: Khi đó ông là Bí thư Chi bộ xóm nên có chứng kiến việc mua bán đất giữa cụ T, bà N với ông Đ, bà T. Cụ T đã đến trình bày với ông và nhờ ông viết hộ giấy giao kèo, giấy có những nội dung cơ bản như về vị trí, kích thước, diện tích, giá cả, ông đã thông qua để mọi người thống nhất nội dung. Sau đó cụ T, bà N, ông Đ, bà T và ông cùng ký xác nhận, còn ông T đang làm ăn ở trong miền Nam không có nhà nên không ký, việc giao

tiền giữa hai bên như thế nào thì ông không biết. Sau đó ông Đ quản lý giấy giao kèo này. Khi mua bán xong một thời gian thì gia đình ông Đ có tổ chức mừng nhà, cả cụ T và bà N đã đến dự, còn làm giúp gia đình ông Đ.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 04-9-2014 đã xác định giá trị của thửa đất và tài sản xây dựng trên đất có giá 310.950.000 đồng (Ba trăm mười triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T cho rằng bà N chỉ nhận số tiền 7.500.000đồng theo nội dung giấy giao nhận tiền lập ngày 12-12-1996 giữa ông Đ, cụ T và bà N mà bà N đã kí tên "T" vào văn bản. Vì vậy, ông yêu cầu trả lại nhà đất cho ông và ông sẽ có trách nhiệm trả lại tiền, còn số tiền cụ thể như thế nào là do Tòa án quyết định. Còn bà N cho rằng bà có cùng cụ T bán nhà đất cho ông Đ, bà T. Bà cũng có đến giúp ông Đ, bà T tổ chức mừng nhà. Tuy nhiên, bà mới chỉ nhận 7.500.000 đồng từ cụ T, còn những lần khác ông Đ, bà T thanh toán cho cụ T như thế nào thì bà không biết. Số tiền 7.500.000 đồng bà sử dụng vào công việc chung của gia đình.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng đã quyết định:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 176, các Điều từ Điều 705 đến Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 38, 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án,

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hải N số tiền 70.214.516 đồng còn thiếu do mua bán nhà đất.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng 480m$^2$ đất tại xóm 5, thôn Q, xã N, huyện N. (Thửa số 628 tờ bản đồ số 5, xã N) đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số B003601 ngày 20-3-1992 mang tên Trần Văn Tvà được quyền sở hữu các tài sản trên đất.

Ngày 21-9-2017 Ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với Bản án sơ thẩm vì còn một số điểm bất hợp lý, khi ông vào miền Nam ông chỉ cho ông Đ ở nhờ trông nhà đất cho ông. Ông không uỷ quyền cho bố ông bán đất. Những người làm chứng chỉ trình bày bằng miệng, không có chứng cứ bằng văn bản. Ông không đồng ý lấy kết quả định giá năm 2014 áp dụng cho năm 2017. Các giấy giao nhận tiền không có chữ ký của người nhận tiền và những người có tên ghi trong giấy. Phiếu thu ngân sách xã phường về lệ phí chuyển quyền sử dụng đất ông Đ thừa nhận đã ký khống tên của ông là có ý mạo danh để chiếm đoạt tài sản của ông.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Mặc dù ông không uỷ quyền cho cụ T và bà N bán nhà đất, những người làm chứng cũng chỉ trình bày bằng miệng, không ký văn bản. Tuy nhiên, đến nay ông cũng chấp nhận. Xong, đối với số tiền

3.500.000đ trước đây vợ chồng ông Đ chưa thanh toán, nay ông đề nghị cắt trả cho ông bằng đất theo tỷ lệ tương ứng để đảm bảo tính công bằng, vì nhà ông Đ làm khi Toà án đang giải quyết là trái phép và ông chưa nhất trí với kết quả định giá của cấp phúc thẩm vì vẫn chưa phù hợp với giá thị trường.

Ông Đ, bà T trình bày: Ông bà đã thanh toán đầy đủ cho cụ T và bà N, nên mới được sử dụng nhà đất 21 năm nay, từ khi mua bán đến trước thời điểm khởi kiện không ai có ý kiến gì, chỉ vì cụ T chết đột ngột trong miền Nam và khi ông T xem giấy tờ mua bán thấy có sự sơ hở, vợ chồng ông T mới chối không chịu thừa nhận về việc đã nhận khoản tiền 3.500.000đ. Nay ông bà chỉ chấp nhận thanh toán thêm cho vợ chồng ông T khoản tiền như Bản án sơ thẩm đã quyết định là đã quá thiệt thòi.

Bà N trình bày: Tại Toà án bà chưa bao giờ khai đã nhận số tiền 12.000.000đ, vì mới chỉ được nhận số tiền 7.500.000đ. Nay bà đề nghị Toà án buộc ông Đ, bà T phải trả bằng đất tương ứng với số tiền chưa thanh toán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Việc mua bán nhà đất giữa ông Đ, bà T với cụ T, bà N tuy không tuân thủ đúng quy định về hình thức, nhưng sau khi mua ông Đ, bà T đã ở ổn định đến năm 2013 không ai có ý kiến gì. Nay ông Đ, bà T đã xây dựng công trình trên đất. Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng, không chấp nhận yêu cầu lấy lại một phần đất của ông T, bà N. Giao cho ông Đ, bà T tiếp tục được sử dụng nhà đất. Tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Đ, bà T thanh toán khoản tiền còn thiếu khi mua bán, theo kết quả định giá của cấp phúc thẩm tương ứng với số tiền 227.951.613đ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Mặc dù các bên không xuất trình được hợp đồng mua bán theo đúng quy định về hình thức. Văn bản viết tay cũng chưa thực sự đầy đủ các nội dung, nhưng căn cứ vào các chứng cứ như: "Giấy giao nhận" và "Giấy giao nhận tiền" (BL 36); lời khai những người làm chứng; sổ ghi chép "Mừng tân gia" của vợ chồng ông Đ có tên cụ T, bà N (BL 90-92) và việc ông Đ, bà T đã sử dụng nhà đất từ năm 1996 đến nay, đã có đủ căn cứ xác định có việc thoả thuận mua bán nhà đất giữa cụ Nguyễn Văn T (bố ông T) và bà Nguyễn Thị N (vợ ông T) với bên mua là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T.

[2] Đối với ông T tuy không ký văn bản nhưng thông qua việc bà N sau khi nhận tiền đã sử dụng cho công việc chung của gia đình. Ông Đ, bà T đã quản lý sử dụng ổn định nhà đất từ năm 1996 đến nay ông T đi về không có ý kiến gì đã có đủ căn cứ xác định ông T cũng thống nhất ý chí trong việc chuyển nhượng nhà

đất cho ông Đ, bà T. Hơn nữa, tại phiên toà phúc thẩm ông T có quan điểm chấp nhận về việc cụ T và bà N đã bán nhà đất của vợ chồng ông cho vợ chồng ông Đ.

[3] Về số tiền bên mua đã thanh toán thấy rằng: Quá trình tham gia tố tụng tại Toà án ông T, bà N có nhiều lời khai không thống nhất, khi thì xác định đã nhận 12.000.000đ, khi lại trình bày mới nhận 7.500.000đ. Tại phiên toà phúc thẩm bà N khai chỉ nhận 7.500.000đ. Tuy nhiên, ngay tại đơn khởi kiện và một số lời khai ban đầu ông T đã thừa nhận về việc cụ T, bà N bán nhà đất cho ông Đ và nhận số tiền 12.000.000đ. Còn bà N tự tay viết bản tự khai (BL 40) có nội dung: "Vì tình cảm hàng xóm nên tôi và bố tôi có nhận lời để lại thửa đất với giá 17.500.000đ. Ngày 26-11-1996 anh chị Đ có đưa cho tôi là 7.500.000đ...vì điều kiện tôi không ở lại được nữa tôi có nhờ bố tôi giải quyết và lấy số tiền anh Đ còn nợ lại. Theo như biên nhận thì cho đến ngày 12-12-1996 bố tôi có nhận của anh Đ 2 lần nữa, một lần 2.500.000đ và một lần 2.000.000đ, tổng cộng 4.500.000đ, vậy cộng cả lần tôi nhận của anh Đ 7.500.00đ và 4.500.000đ cộng lại là 12.000.000đ,....theo thoả thuận để lại cho anh Đ 2.000.000đ lo thủ tục và sang tên bìa đỏ, còn lại anh Đ phải trả bố tôi 3.500.000đ. Các nội dung lời khai ban đầu của ông T, bà N phù hợp với Giấy giao nhận (BL 36) có nội dung "... Bên bán đã nhận của anh Đ bên mua 7.500.000đ và nhận tiếp 2.500.000đ, cộng 2 chỗ tiền 10.000.000đ. Ngày 12-12 nhận 2.000.000đ, cộng là 12 triệu, còn thiếu lại 3.500.000đ. Khi nào vay được tiền Ngân hàng sẽ trả đủ, không để tới tháng giêng năm 1997". Phù hợp với lời khai cụ T1(mẹ ông T) (BL 50): "Do vợ chồng ông T đi vắng có nhờ cụ T đứng ra bán hộ nhà đất cho vợ chồng ông Đ. Việc giao dịch cụ không trực tiếp chỉ nghe cụ T kể lại, hai bên thoả thuận bán đất với giá 15.500.000đ, cụ biết là ông Đ đã trả 12 triệu, thanh toán làm 3 đợt, còn thiếu 3,5 triệu, đã đòi nhiều lần nhưng ông Đ chưa trả". Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm xác định ông Đ, bà T đã thanh toán số tiền 12.000.000đ bà N cũng không kháng cáo. Nên có đủ cơ sở xác định sau khi mua ông Đ, bà T đã thanh toán cho cụ T và bà N tổng số tiền 12.000.000đ. Việc ông T, Bà N khai mới nhận 7.500.000đ là không có căn cứ.

[4] Đối với kháng cáo của ông T về giá đất thấy rằng, cấp sơ thẩm tiến hành định giá từ năm 2014 đến năm 2017 mới xét xử sơ thẩm, trong điều kiện sau khi kè sông giá đất trong khu vực có nhiều biến động và nhất là cấp sơ thẩm khi định giá đã xác định giá đất theo khung giá Nhà nước là không đúng hướng dẫn tại khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC- BTP- BTC ngày 28-3-2014 hướng dẫn về việc định giá phải là "phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản..". Vì vậy, theo yêu cầu của đương sự, ngày 27-3-2018 cấp phúc thẩm đã phải tiến hành định giá lại, xác định giá thị trường đối với đất ở là 3.000.000đ/$m^2$, đất chưa được công nhận là đất ở có giá 1.500.000đ/$m^2$. Trên cơ sở đó thửa đất tranh chấp có tổng giá trị là 990.000.000đ. Nội dung kháng cáo về việc định giá của ông T được chấp nhận.

[5] Đối với số tiền 3.500.000 đồng, ông Đ trình bày đã thanh toán cho cụ T nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Trong khi chứng cứ vật chất là Giấy giao nhận (BL 36) ghi rõ: "Còn thiếu lại 3.500.000đ." đến nay cụ T đã chết, còn cụ T1, ông T và Bà N không thừa nhận việc bên bán đã nhận nốt số tiền

3.500.000đ còn thiếu. Tại biên bản hoà giải ngày 18-4-2013 (BL 06) ông Đ khai: "Việc tôi mua bán thửa đất của ông T cũng do sơ suất nên trong giấy tờ mua bán không được rõ ràng vì anh T đi miền Nam, còn số tiền tôi còn nợ theo giấy biên nhận là 3.500.000đ là đúng và tôi xin trả đủ số tiền cho anh T". Do đó, cấp sơ thẩm xác định khi mua bán bên mua còn thiếu chưa thanh toán số tiền 3.500.000 đồng là phù hợp.

[6] Xét yêu cầu của ông T, bà N về việc buộc ông Đ, bà T phải trả bằng đất về phía Đông theo tỷ lệ trên số tiền chưa thanh toán theo Hợp đồng chuyển nhượng thấy rằng: Vợ chồng ông T cũng có một phần lỗi đã để cho vợ chồng ông Đ quản lý sử dụng nhà đất (nêu trên) ổn định trong suốt thời gian dài từ năm 1996 đến trước khi khởi kiện là 21 năm, quá trình sử dụng vợ chồng ông Đ còn xây dựng thêm công trình vệ sinh mà không phản đối. Trong thời gian vợ chồng ông Đ xây dựng nhà 2 tầng, ông T có đơn yêu cầu Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng không kịp thời ngay sau khi vợ chồng ông Đ bắt đầu tiến hành xây dựng, sau đó không chấp hành thông báo của Toà án về việc nộp tài sản đảm bảo, nên không được Toà án chấp nhận. Như vậy, việc vợ chồng ông Đ xây dựng thêm nhà mới trong thời gian Toà án giải quyết vụ án và không xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không chấp hành nghiêm pháp luật, tuy nhiên việc xây dựng của vợ chồng ông Đ không bị Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng, cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định đình chỉ xây dựng. Do đó, để bảo đảm nguyên tắc bảo vệ giá trị tài sản, tránh lãng phí, không buộc vợ chồng ông Đ phải tháo dỡ tài sản đã xây dựng để trả đất. Mà, cần buộc vợ chồng ông Đ có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu tương ứng tỷ lệ với giá trị tài sản theo Biên bản định giá của cấp phúc thẩm lập ngày 27-3-2018 là 990.000.000đ. Theo đó, bên mua phải trả cho bên bán số tiền còn thiếu là 3.500.000/15.500.000 x 990.000.000đ= 223.548.409 đồng. Việc ông T trình bày không nhất trí kết quả định giá của cấp phúc thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc định giá có sai sót hoặc không phù hợp với giá thị trường như thế nào. Trong khi vợ chồng ông T đã có mặt chứng kiến và ký biên bản định giá không có ý kiến gì, nên không có căn cứ chấp nhận. Đối với quan điểm vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định đề nghị tính cả công trình vệ sinh được định giá 19.950.000đ để tính theo tỷ lệ tương ứng xác định ông Đ, bà T phải thanh toán số tiền 227.951.613đ là không phù hợp, vì công trình xây dựng trên đất vào năm 1988 theo hợp đồng mua bán đã hết giá trị sử dụng, không định giá, còn công trình vệ sinh được định giá 19.950.000đ là do vợ chồng ông Đ xây dựng vào năm 2013.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, sửa Bản án sơ thẩm;

Căn cứ vào Điều 705, khoản 2 Điều 706, các Điều 710, 711, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 38, khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; tiết b.3. tiểu mục 2.3. mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC- BTP- BTC ngày 28-3-2014 hướng dẫn về việc định giá;

1. Giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hải N với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu toàn bộ các công trình đã xây dựng trên đất và được quyền sử dụng 480m$^2$ đất tại xóm 5, thôn Q, xã N, huyện N(Thửa số 628 tờ Bản đồ số 5, xã N);

2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hải N số tiền còn thiếu khi mua bán tương ứng với giá đất hiện tại là 223.548.409 đồng (Hai trăm hai mươi ba triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn bốn trăm linh chín đồng);

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B003601 cấp ngày 20-3-1992 mang tên Trần Văn T. Đồng thời, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 480m$^2$ tại xóm 5, thôn Q, xã N, huyện N. (Thửa số 628 tờ bản đồ số 5, xã N) cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T theo quyết định của Bản án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền người phải thi hành án phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 năm 2015;

3. Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, khoản 2 Điều 29 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,

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải nộp 11.177.000đồng (Mười một triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Tuyên trả lại cho Ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 4.000.000đ Ông T đã nộp theo Biên lai số 0005481 ngày 10-10-2013 và số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Ông T đã nộp theo Biên lai số 06022 ngày 21-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng. Tổng cộng Ông Nguyễn Văn T được nhận lại 4.300.000đồng (Bốn triệu ba trăm ngàn đồng).

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, 7 và 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.

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

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nghĩa Hưng;
- Chi cục THA huyện Nghĩa Hưng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
*(đã ký)*

**Nguyễn Thị Bạch Tuyết**