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: 16/2020/DS-PT
Ngày: 09/3/2020
V/v "Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các Thẩm phán: Ông **Cao Văn Hiếu**

Ông **Vũ Việt Dũng**

- Thư ký phiên toà: 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** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2019/TLPT-DS ngày 09/12/2019, về việc "*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Do bản án dân sự số 15/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2020/QĐXXPT-DS ngày 17/01/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 07/2020/QĐXXPT-DS ngày 17/02/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn H**, sinh năm: 1959 và bà **Nguyễn Thị Xuân H**, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Số 829 đường N, tổ 05 (tổ 11 cũ), phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Thái Minh H**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Số 263 đường N, tổ 32 mới (tổ 27B cũ), phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Đoàn Thị S**, sinh năm: 1958. Địa chỉ: Số 263 đường N, tổ 32 mới (tổ 27B cũ), phường M, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, (theo Giấy ủy quyền ngày 06/01/2020). Có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Trần Cảnh A** - Luật sư, Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 176B đường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Ủy ban nhân dân Thành phố Đ**. Địa chỉ: Tầng 02 - 03 Trung tâm hành chính thành phố Đ, số 24 đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Đức T** - Chức vụ: Chủ tịch. Vắng mặt lần hai.

3.2. **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ**. Địa chỉ: Tầng 15 Trung tâm hành chính thành phố Đ, số 24 đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tô Văn H** - Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt lần hai.

3.3. **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H**. Địa chỉ: Số 25 Bis đường N, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Hữu Đ** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đình M** - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H - Chi nhánh Đà Nẵng - Phòng giao dịch Lê Duẩn. Địa chỉ: Số 185 đường Đ, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng, (theo Quyết định ủy quyền số 98/2015/QĐ-TGĐ ngày 12/01/2015 của Tổng giám đốc và Giấy ủy quyền ngày 21/5/2019 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đà Nẵng). Vắng mặt lần hai.

3.4. **Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương V**. Địa chỉ: Số 108 đường T, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Đức T** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Ngọc A** - Chức vụ: Phó phòng tổng hợp Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương V - Chi nhánh Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 218 đường N, quận T, thành phố Đà Nẵng, (Văn bản ủy quyền số 293/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 01/4/2019). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5. Ông **Lê Quang B**, sinh năm: 1984;

3.6. Bà **Lê Thị Kim T**, sinh năm: 1987;

3.7. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1985;

Cùng địa chỉ: Số 263 đường N, tổ 32 mới (tổ 27B cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ông B, bà T, bà H có mặt.

3.8. Ông **Thái Minh V**, sinh năm: 1986. Địa chỉ: Số 263 đường N, tổ 32 mới (tổ 27B cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Trần Phước B**, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Số 16 đường Nguyễn B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4.2. Ông **Đinh Đức T**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Thôn N, phường Điện Ngọc, xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

4.3. Ông **Trương Vũ B**, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Tổ 33 phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Thái Minh Hoàng**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H trình bày*:

Nhà và đất tại số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 081592 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/7/2016 có diện tích đất 221.9m^2 đứng tên chủ sở hữu là ông Thái Minh H. Ngày 24/8/2015, thông qua bà Đoàn Thị S (là mẹ của ông H) vợ chồng ông bà có mua của ông H một phần diện tích nhà và đất dài 28.8m x rộng 4.49m = 129.312m^2 (phần diện tích còn lại 3.33m x 27.80m = 92.5m^2 ông Hoàng để sử dụng) tại số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng với số tiền là 1.850.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã đặt cọc trước 200.000.000 đồng và hẹn 45 ngày các bên phải đến cơ quan công chứng để làm thủ tục hợp đồng mua bán và sau khi hợp đồng có hiệu lực thì sẽ giao tiếp số tiền 1.650.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông H có liên hệ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tại quận S để làm thủ tục tách thành 02 thửa thì được biết thửa đất của ông H còn lại không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định. Ngày 15/10/2015, hai bên làm giấy gia hạn hợp đồng với lý do ông H trễ hợp đồng mua bán nhà ở vào ngày 24/8/2015 nên hai bên thống nhất gia hạn thêm 02 tháng nữa tức đến ngày 15/12/2015 là giao nhà tại số 263 đường N, thành phố Đà Nẵng, đồng thời vợ chồng ông bà có đặt cọc thêm 50.000.000 đồng, tổng cộng là 250.000.000 đồng. Do nhà đất trên ông H đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H nhưng đến thời hạn ngày 15/12/2015 vẫn chưa trả nợ để rút sổ về nên ông Hoàng thỏa thuận với vợ chồng ông bà là người trả nợ thay cho ông H để lấy sổ và được vợ chồng ông bà đồng ý. Ngày 23/3/2016, ông H thống nhất giao nhà đất cho vợ chồng ông bà sử dụng, đồng thời vợ chồng ông bà phải cam kết thỏa thuận trả lãi thay và thanh toán đủ số tiền mà ông H nợ Ngân hàng (có xác nhận của Ngân hàng kèm theo). Đến ngày 27/5/2016, vợ chồng ông bà đã đứng ra trả tiền, tất toán dứt điểm cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Chi nhánh Đà Nẵng, tổng cộng vốn vay và lãi là 1.879.050.000 đồng. Đến ngày 29/6/2016, ông H mượn thêm số tiền là 151.332.200 đồng để nộp tiền mua đất rẻo. Ngày 30/6/2016, hai bên ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, việc ký kết hợp đồng trên không qua công chứng vì thửa đất trên không đủ điều kiện tách thửa. Ngày 11/10/2016, bà S và ông Thái Minh V (là em ruột ông H) đến nhà mượn tiếp 100.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng vợ chồng ông bà đã giao cho ông H số tiền là 2.130.382.200 đồng, trong đó trả tiền mua nhà đất là 1.850.000.000 đồng, bà S và ông H còn nợ vợ chồng ông bà số tiền là 280.382.200

đồng. Nay đối với số tiền 280.382.200 đồng, hai bên tự thống nhất thỏa thuận với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Sau khi ông H giao nhà và đất trên cho vợ chồng ông bà, đến khoảng tháng 4/2016 vợ chồng ông bà có bỏ tiền để con gái là Lê Thị Kim T sửa chữa, cải tạo nhà như: Sơn sửa nhà, trang trí nội thất, cổng và tường rào và xây dựng thêm 50m^2 trên tầng 2. Sau đó, ông H có làm đơn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tại quận S để làm thủ tục tách thửa thì ông có nhận Thông báo số 100/TB-CNST ngày 06/7/2016 trả lời không đủ điều kiện tách thửa. Đến ngày 19/8/2016, ông H làm đơn xin UBND thành phố Đà Nẵng cho phép ông H được tách thửa. Ngày 17/3/2017, ông H tiếp tục làm đơn khẩn cầu xin được tách thửa đất trên, trong khi chờ đợi Công văn tách thửa đất thì bà S và ông H cùng nhau tới nhà vợ chồng ông bà nói đang cần vốn làm ăn và trả nợ nên nói với vợ chồng ông bà đem sổ đỏ đi thế chấp ngân hàng để vay tiền (vào lúc đó vợ chồng ông bà đang giữ sổ đỏ), khi nào có Công văn tách thửa thì sẽ rút sổ đỏ ra để đi tách thửa. Vợ chồng ông bà đồng ý và đưa sổ đỏ cho ông Hoàng đến Ngân hàng TMCP K (địa chỉ số 222 đường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng) thế chấp sổ vay 600.000.000 đồng (ông bà sử dụng 450.000.000 đồng, bà S và ông H sử dụng 150.000.000 đồng), hằng tháng ông bà trả lãi 4.050.000 đồng đưa trực tiếp cho bà S và ông H còn phần lãi còn lại bà S và ông H trả.

Ngày 28/4/2017, bà S và ông H tự đến Ngân hàng tất toán và lấy sổ đỏ về không cho vợ chồng ông bà biết. Hiện nay vợ chồng ông bà được biết ông H dùng sổ đỏ của mình để đứng ra bảo lãnh cho ông Thái Minh V vay tiền tại Ngân hàng TMCP Công thương V với số tiền 2.000.000.000 đồng.

Đến ngày 23/5/2017, nhận được Công văn số 3791/UBND-QLĐTh cho phép được tách thửa nên ông bà yêu cầu bà S và ông H làm hồ sơ tách thửa nhưng bà S và ông H đều không hợp tác với gia đình ông bà. Hiện nay theo Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Đ thì thấy điều kiện tách thửa đối với cả hai lô đất đều đã được đảm bảo nhưng ông H vẫn không thực hiện việc tách thửa cho vợ chồng ông bà trong khi vợ chồng ông bà đã giao tiền chuyển nhượng nhà đất đầy đủ. Hiện vợ chồng ông bà đã sửa chữa, xây dựng thêm mới và đang ở trong nhà này.

Vợ chồng ông bà đã nhận được kết quả định giá tài sản, cụ thể: Giá trị nhà, đất phần chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà tại địa chỉ số 263 đường N, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng là 8.795.223.966 đồng; trong đó giá trị quyền sử dụng đất 7.648.048.922 đồng, giá trị công trình xây dựng nhà ở 3 tầng là 1.147.175.044 đồng (trong đó có giá trị phần công trình xây dựng thêm là 592.664.803 đồng) thì ông bà thống nhất và không có ý kiến gì. Ngoài ra ông bà thống nhất với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng với diện tích đất 130.20m^2; tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 trong đó diện tích tầng hầm là 123.90m^2, diện tích tầng 1 là 103,30m^2, diện tích tầng 2 là 130.20m^2.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án buộc ông Thái Minh H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất là 130.20m^2 và ngôi nhà ba tầng, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 nằm trong thửa đất số 11 (thửa đất số 121 theo Giấy chứng nhận), tờ bản đồ số 13 (tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận) tại địa chỉ số 263 đường Ngô Quyền, tổ 32 (tổ 27 cũ), phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông bà.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đoàn Thị S trình bày*:

Từ năm 2014, gia đình bà có vay Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng, đến 24/8/2015 đã trả lãi được 18 tháng. Do không có tiền trả nợ vay nên ngày 24/8/2015, ông Thái Minh H và vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H ký giấy nhận tiền cọc mua bán quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất với diện tích nhà đất 28.8m x 4.49m = 129.312m^2 với số tiền 1.850.000.000 đồng, diện tích đất còn lại của ông H có diện tích nhà đất là 3.33m x 27.80m = 92.5m^2 trên thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10. Theo giấy đặt cọc thì ông H nhận cọc trước 200.000.000 đồng và trong vòng 45 ngày thì ông H, bà H phải trả đủ cho ông H số tiền 1.850.000.000 đồng. Tuy nhiên 10 tháng sau ông H mới trả tiền cho Ngân hàng và đưa giấy nộp tiền vào Ngân hàng cho ông H. Như vậy ông H đã vi phạm thỏa thuận nhận cọc. Ông H không đưa tiền thì ông H không thể trả nợ Ngân hàng để rút sổ ra làm thủ tục tách thửa. Thời gian 10 tháng này ông H thay ông H trả lãi Ngân hàng và khấu trừ số tiền này vào tiền mua bán nhà.

Ngày 24/8/2015, ông H đã giao nhà cho ông H và bà H. Ngày 23/3/2016, hai bên có lập giấy thỏa thuận trả lãi thay để ông H trả tiền nợ cho Ngân hàng và rút sổ ra để ông H không phải chịu lãi Ngân hàng.

Ngày 30/6/2016, hai bên mới ký hợp đồng viết tay mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà. Tại thời điểm ký giấy mua bán nhà, đất trên thì ông H đã nhận đủ số tiền 1.850.000.000 đồng từ ông H và bà H.

Sau khi rút sổ từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Chi nhánh Đà Nẵng về, ông H và ông H cần tiền nên cùng thỏa thuận đến Ngân hàng TMCP K (địa chỉ số 222 đường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng) thế chấp sổ vay 600.000.000 đồng (ông H vay 450.000.000 đồng, tôi và ông H vay 150.000.000 đồng), số tiền vay trên bà S không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Sau khi ông H tất toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP K, ông Hoàng rút sổ về và làm thủ tục bảo lãnh cho ông Thái Minh V vay số tiền 2 tỷ tại Ngân hàng TMCP Công thương V - Chi nhánh Đà Nẵng.

Bà đã nhận được kết quả định giá tài sản theo các Chứng thư thẩm định giá ngày 21/3/2018, ngày 03/4/2019 (phần sửa chữa làm thêm của ông Lê Văn Hạ) và phụ lục ngày 02/7/2019 kèm theo Công văn số 25A ngày 02/7/2019 của Công ty cổ

phần thẩm định giá BTC Value về xác định lại giá trị nhà, đất tranh chấp và không có ý kiến gì. Bà cũng thống nhất với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng với diện tích đất 130.20m^2, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 trong đó diện tích tầng hầm là 123.90m^2, diện tích tầng 1 là 103.30m^2, diện tích tầng 2 là 130.20m^2.

Đối với thủ tục tách thửa do ông Hạ tự đi làm, gia đình bà không biết và không tham gia. Hồ sơ giấy tờ ông H đưa về gia đình bà ký thôi, chứ không biết cụ thể. Ngày 23/8/2019, bà S có đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông Thái Minh H tại Đơn khẩn cầu xin được tách thửa đất đề ngày 17/3/2017 có phải là chữ ký của ông Thái Minh H hay không. Tòa án nhân dân quận Sơn Trà đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 136/2019/QĐ-TCGĐ ngày 03/9/2019. Kết luận giám định số 906/C09C(Đ6) ngày 17/9/2019 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng thuộc Viện khoa học hình sự kết luận: Không có cơ sở kết luận chữ ký mang tên Thái Minh H dưới mục "Người làm đơn" trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) với chữ ký đứng tên Thái Minh H trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M1 đến M6) là có phải do cùng một người ký ra hay không.

Tại phiên tòa, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 30/6/2016 giữa ông Thái Minh H với ông Lê Văn H - bà Nguyễn Thị Xuân H vô hiệu và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu ông H và bà H trả nhà đất lại cho ông H, còn ông Hoàng trả tiền lại cho ông H và bà H số tiền 1.850.000.000 đồng, vì lý do ông H và bà H đã vi phạm thời hạn thanh toán, giá đất sau 10 tháng đã thay đổi, trong vòng 10 tháng này ông H phải chịu lãi Ngân hàng. Ngoài ra, còn lý do không tách thửa được theo thông báo số 100/TB-CNST ngày 06/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, căn cứ theo quyết định số 42/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng ngày 26/11/2014 thì thửa đất này không đủ điều kiện để tách thửa.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim T trình bày*:

Về nội dung vụ án bà hoàn toàn thống nhất như ba mẹ bà trình bày tại phiên tòa. Bà cho rằng tại thời điểm ký giấy nhận cọc và Hợp đồng viết tay mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 30/6/2016. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 ban hành quy định quản lý nhà nước về đất đai trên thành phố Đà Nẵng thì phần nhà, đất của ông Thái Minh H còn lại không đủ điều kiện tách thửa, nhưng ông H vẫn bán cho cha mẹ bà, như vậy có dấu hiệu lừa đảo từ đầu. Năm 2017, ông H tiếp tục đem sổ đỏ đi thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương V - Chi nhánh Đà Nẵng để bảo lãnh cho ông Thái Minh V vay số tiền 2 tỷ. Trong khi đó nhà bán cho cha mẹ bà mà ông H thế chấp sổ đỏ và không thông báo cho gia đình bà biết.

Sau khi ông H giao nhà và đất trên cho cha mẹ bà, ngày 27/5/2016 được sự đồng ý của cha mẹ, bà có đứng ra ký hợp đồng xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà với chủ thầu xây dựng, kinh phí xây dựng do cha mẹ bà bỏ ra.

Bà thống nhất và không có ý kiến gì về các Chứng thư thẩm định giá ngày 21/3/2018, ngày 03/4/2019 (phần sửa chửa làm thêm của cha mẹ bà) và phụ lục ngày 02/7/2019 kèm theo Công văn số 25A ngày 02/7/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC Value về xác định lại giá trị nhà, đất tranh chấp. Bà cũng thống nhất với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng với diện tích đất 130.20m^2, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 trong đó diện tích tầng hầm là 123.90m^2, diện tích tầng 1 là 103.30m^2, diện tích tầng 2 là 130.20m^2.

Tại phiên tòa, bà yêu cầu Tòa án buộc ông Thái Minh H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất là 130.20m^2 và ngôi nhà ba tầng, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 nằm trong thửa đất số 11 (thửa đất số 121 theo Giấy chứng nhận), tờ bản đồ số 13 (tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận) tại địa chỉ số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng cho cha mẹ bà.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quang B trình bày*:

Về nội dung vụ án, ông hoàn toàn thống nhất như ba mẹ ông trình bày tại phiên tòa. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2015 và Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngỳ 30/6/2016 thì cha mẹ ông đã giao đủ tiền cho ông Thái Minh H là 1.850.000.000 đồng và cha mẹ ông đã sửa chữa cải tạo, xây thêm mới như hiện trạng hiện nay. Theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 ban hành quy định quản lý nhà nước về đất đai trên thành phố Đà Nẵng thì phần nhà, đất của ông Thái Minh H còn lại không đủ điều kiện tách thửa, ông Hoàng đã làm đơn kêu cứu đến các cơ quan có thẩm quyền, tại Công văn số 3791 ngày 23/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã thống nhất chủ trương cho phép hộ ông Thái Minh H được tách thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, phường M, quận Sơn Trà thành hai thửa đất (diện tích 3.33m x 27.80m và 4.49m x 28.80m). Sau khi nhận Công văn trên thì ông H vẫn không thực hiện việc tách thửa cho cha mẹ ông. Ngày 31/8/2018, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 42 thì phần diện tích đất còn lại của ông Thái Minh H đủ điều kiện được tách thửa (quy định diện tích đất tối thiểu 60.0m^2 và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3m) nhưng ông H vẫn không thực hiện.

Ông thống nhất và không có ý kiến gì về các Chứng thư thẩm định giá ngày 21/3/2018, ngày 03/4/2019 (phần sửa chửa làm thêm của cha mẹ ông) và phụ lục ngày 02/7/2019 kèm theo Công văn số 25A ngày 02/7/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC Value về xác định lại giá trị nhà, đất tranh chấp. Bà cũng thống

nhất với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng với diện tích đất 130.20m^2, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 trong đó diện tích tầng hầm là 123.90m^2, diện tích tầng 1 là 103.30m^2, diện tích tầng 2 là 130.20m^2.

Tại phiên tòa ông yêu cầu Tòa án buộc ông Thái Minh H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể là thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất là 130.20m^2 và ngôi nhà ba tầng, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 nằm trong thửa đất số 11 (thửa đất số 121 theo Giấy chứng nhận), tờ bản đồ số 13 (tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận) tại địa chỉ số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng cho cha mẹ ông.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày*:

Bà thống nhất ý kiến như lời trình bày của cha mẹ bà tại phiên tòa. Bà yêu cầu Tòa án buộc ông Thái Minh H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể là thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất là 130.20m^2 và ngôi nhà ba tầng, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 nằm trong thửa đất số 11 (thửa đất số 121 theo Giấy chứng nhận), tờ bản đồ số 13 (tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận) tại địa chỉ số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng cho cha mẹ bà.

** Tại bản tự khai cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Công thương V, ông Lê Ngọc A trình bày*:

Ông Thái Minh V, sinh ngày 30/03/1986, CMND số 201541459, do Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/3/2004, đang vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương V - Chi nhánh Đà Nẵng thông qua Hợp đồng tín dụng số 3014643709-01/2017-HĐCVHM/NHCT480-VIET ngày 26/9/2017 với hạn mức cho vay là 2.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để mua bán linh kiện và điện thoại di động.

Để đảm bảo cho món vay trên của ông Thái Minh V, ông Thái Minh H (anh ruột của ông Thái Minh V) đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là nhà ở và đất ở tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, diện tích thế chấp 221,9 m², địa chỉ tổ 27, đường N, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là 263 N) có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592, số vào sổ cấp GCN CTs101141 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/7/2016 do ông Thái Minh H đứng tên chủ sở hữu và thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3014643709-01/2017/HĐTC ngày 25/9/2017 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Công thương V - Chi nhánh Đà Nẵng với ông Thái Minh H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thành phố Đà Nẵng ngày 25/9/2017. Đến ngày 05/07/2019, dư nợ gốc của ông Thái Minh V tại Ngân hàng là 2.000.000.000 đồng. Hiện tại khoản nợ vay của ông Thái Minh V đã đến hạn nhưng vẫn chưa trả số nợ trên cho Ngân hàng. Ngân hàng chưa có yêu cầu gì đối với ông

Thái Minh V. Việc khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng đề nghị Tòa án xem xét và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 27/12/2019 ông Thái Minh V đã tất toán khoản vay và ông Thái Minh H đã nhận lại tài sản thế chấp nên Ngân hàng không có liên quan gì.

** Tại bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Phát triển H, ông Nguyễn Đình M trình bày*:

Ngày 16/9/2014, ông Thái Minh H có ký với Ngân hàng TMCP Phát triển H - chi nhánh Đà Nẵng (HD Bank) hợp đồng trung, dài hạn số 1186/14/HĐTDTDH-CN/026 vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu, mục đích vay để mua bất động sản, lãi suất vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh trong thông báo của HD Bank, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 918199, số vào sổ cấp GCN CTs 45223 ngày 22/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/8/2014 đứng tên ông Thái Minh H. Ngày 17/9/2014, tại khế ước nhận nợ số 1186/14/HĐTDTDH-CN/026/KUNN-01, ông H có vay của Ngân hàng 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu (17/9/2014), mục đích vay để mua bất động sản, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 3 tháng một lần kể từ tháng thứ 13.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn H là người đứng ra trả các khoản nợ nêu trên cho ông Thái Minh H cụ thể các lần:

- Ngày 28/12/2015 chuyển khoản trả lãi và gốc hợp đồng vay 216.805.000 đồng;
- Ngày 24/3/2016 nộp 51.200.000 đồng;
- Ngày 26/4/2016 nộp 20.890.000 đồng;
- Ngày 19/5/2016 nộp 20.760.000 đồng;
- Ngày 27/5/2016 nộp thanh lý hợp đồng 1.349.850.000 đồng.

Đến ngày 27/5/2016, hợp đồng vay của ông Thái Minh H được tất toán. Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Thái Minh H.

** Tại bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, ông Lê Phước T trình bày*:

Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, phường M, quận S trước đây được UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 260279 ngày 06/12/2005 cho ông Thái K, bà Đoàn Thị S với diện tích đất ở 206.80m², diện tích xây dựng 142.2m², diện tích sử dụng 428.57m².

Sau đó, ông K và bà S tặng cho toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông Thái Minh V theo Hợp đồng tặng cho số 1181 lập tại Văn phòng Công chứng Tâm Tín ngày 01/7/2014 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại quận S đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ngày 22/7/2014.

Tiếp đó, ông V tặng cho toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông Thái Minh H theo Hợp đồng tặng cho số 1622 lập tại Văn phòng Công chứng Tâm Tín ngày 14/8/2014. Ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) số BT 918199 ngày 22/8/2014.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ông H lập thủ tục mua rẻo đất với diện tích 15.1m² và đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận nhập phần diện tích đất rẻo được giao. Ông Thái Minh H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CĐ 081592 ngày 04/7/2016 đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, diện tích đất ở 221.9m², diện tích đất xây dựng 142.2m², diện tích sàn 428.6m².

Ngày 17/3/2017, ông H có đơn đề nghị xin phép được tách thửa đối với thửa đất nêu trên.

Do thửa đất đề nghị tách thửa của ông H có chiều rộng cạnh thửa đất đề nghị tách thửa không đảm bảo theo quy định tại Quyết định 42/2014/QĐ-UBND của thành phố Đà Nẵng ngày 26/11/2014, nên để có cơ sở xem xét giải quyết đơn Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 834/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/4/2017 báo cáo UBND thành phố Đ.

Ngày 23/5/2017, UBND thành phố Đ có Công văn số 3791/UBND-QLĐTH với nội dung thống nhất chủ trương về việc cho phép hộ ông Thái Minh H được tách thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, phường Mân Thái, quận Sơn Trà thành 02 thửa đất (*diện tích 3.33m x 27.80m và 4.49m x 28.80m)*.

Tuy nhiên, đến nay ông H vẫn chưa nộp hồ sơ đề nghị tách thửa tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S và hiện nay nhà đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương V - Chi nhánh Đà Nẵng được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S đăng ký biến động trên trang bổ sung ban hành kèm theo Giấy chứng nhận nêu trên ngày 25/9/2017.

Việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cũng như đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục hiện hành tại thời điểm.

** Ủy ban nhân dân thành phố Đ không có văn bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt tại phiên tòa*.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh V trình bày*:

Ông là người vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương V - Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 3014643709-01/2017-HĐCVHM/NHCT480-VIET

ngày 26/9/2017 với hạn mức cho vay là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Mục đích vay vốn để mua bán linh kiện và điện thoại di động.

Ông Thái Minh H đã thế chấp giấy tờ nhà đang tranh chấp cho ông vay tiền. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 30/6/2016 giữa ông Thái Minh H với ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H vô hiệu vì các bên chưa hoàn tất việc công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật, vi phạm về hình thức. Đề nghị Tòa án tuyên các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, buộc ông H và bà H phải trả lại nhà đất cho ông Thái Minh H, còn ông Thái Minh H sẽ trả lại số tiền 1.850.000.000 đồng cho ông H và bà H.

** Tại bản tự khai người làm chứng ông Trần Phước B trình bày*:

Vào ngày 04/4/2016, giữa ông là bên nhận thầu và bên chủ nhà do bà Lê Thị Kim T làm đại diện có ký hợp đồng giao nhận thi công về việc cải tạo, sửa chữa nhà ở tại địa chỉ số 263 đường N, quận S, thành phố Đà Nẵng thành trường mầm non Lá Biếc theo yêu cầu của chủ nhà. Theo hợp đồng giá trị phần cải tạo, sửa chữa, xây dựng là 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu đồng), thời gian thi công 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Giá trị hợp đồng trên là phần nhân công, còn phần vật tư và các vật liệu khác chủ nhà chịu. Chi tiết phần nhân công gồm: đập phá, xây tô, đổ cầu thang từ tầng hầm lên tầng 2 (phần cầu thang đổ từ tầng trệt xuống tầng hầm, ốp lát gạch toàn bộ nhà. Sửa chữa, đập phá, làm mới, ốp lát gạch toàn bộ 3 khu vệ sinh nhà. Mở rộng diện tích nhà tầng 2 như hiện trạng hiện tại. Công trình hoàn thành bàn giao cho chủ nhà vào tháng 11/2016.

Những phần nhận thi công trên, ông là người trực tiếp làm. Ngoài ra, để hoàn thành phần việc của mình theo hợp đồng với bà T. Ông có gọi hai nhà thầu phụ là ông Trương Vũ B thi công phần điện nước và ông Đinh Đức T thi công phần trần thạch cao. Ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

** Tại bản tự khai người làm chứng ông Trương Vũ B trình bày*:

Vào khoảng tháng 6/2016, ông Trần Phước B có gọi ông đến làm công trình sửa chữa nhà tại số 263 đường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ông nhận phần thi công điện nước ngầm toàn bộ khu nhà tầng hầm, tầng 1 và tầng 2, tổng cộng 3 tầng. Phần chi phí thanh toán giữa ông và ông Trần Phước Bình thỏa thuận với nhau. Ông là người trực tiếp sửa chữa và cải tạo phần điện nước toàn khu nhà nên ông trình bày cho Tòa án được rõ. Ông cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật, chịu trách nhiệm trước pháp luật.

** Tại bản tự khai người làm chứng ông Đinh Đức T trình bày*:

Vào khoảng tháng 6/2016, ông Trần Phước B có gọi ông đến nhận thi công lắp đặt trần thạch cao tại số 263 đường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ông nhận thi công phần thạch cao tầng 1, tầng 2 và sửa chữa tầng hầm. Chi phí thanh toán giữa ông và ông Trần Phước B theo giá thỏa thuận giữa hai bên. Ông là người nhận và thi

công trực tiếp tại công trình nên ông trình bày cho Tòa án được rõ. Ông cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật, chịu trách nhiệm trước pháp luật.

** Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự số 15/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng đã quyết định*:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 228, 229, 147, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 688, các Điều 117, 122, 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013; Quyết định số 29/2018/QĐ- UBND ngày 31/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ- UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H đối với bị đơn ông Thái Minh H

<u>Tuyên xử</u>:

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà được xác lập giữa vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H và ông Thái Minh H tại Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 30/6/2016.

2. Giao ngôi nhà 03 tầng, tường xây, mái tôn + bê tông cốt thép, sàn đúc, diện tích sử dụng tầng hầm: 123.90m^2, diện tích sử dụng tầng 1: 103.30m^2, diện tích sử dụng tầng 2: 130.20m^2, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 tọa lạc trên lô đất có diện tích 130.20m^2 nằm trong thửa đất số 11 (thửa đất số 121 theo Giấy chứng nhận), tờ bản đồ số 13 (tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận) tại địa chỉ số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ) phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H sở hữu, sử dụng.

Nhà đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Tây giáp với đường Ngô Quyền, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; phía Đông giáp mương thoát hiểm; phía Nam giáp với nhà ông Thái Minh H; phía Bắc giáp với Trạm y tế phường Mân Thái.

3. Buộc ông Thái Minh H phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CTs 101141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 04/7/2016 đứng tên ông Thái Minh H cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H để chỉnh lý biến động đứng tên sở hữu nhà và sử dụng đất.

Trong trường hợp ông Thái Minh H không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H 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 nói trên theo quy định của pháp luật.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh một phần diện tích nhà đất đã chuyển nhượng bao gồm diện tích sử dụng tầng hầm: 123.90m^2, diện tích sử dụng tầng 1: 103.30m^2, diện tích sử dụng tầng 2: 130.20m^{2,} tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 tọa lạc trên lô đất có diện tích 130,20m^2 đã được công nhận cho ông Hạ bà Hiển theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CTs 101141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/7/2016 đứng tên ông Thái Minh H.

5. Chi phí thẩm định giá tài sản 22.500.000 đồng, chi phí giám định 4.566.000 đồng bị đơn ông Thái Minh H phải chịu. Buộc ông Thái Minh H phải hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H số tiền 27.066.000đồng (hai mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Số tiền chi phí trưng cầu giám định chữ ký 1.000.000 đồng (một triệu đồng) bị đơn phải chịu (đã nộp theo Phiếu thu số 03 ngày 16/9/2019).

6. Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), bị đơn ông Thái Minh H phải chịu.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 008296 ngày 10/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo pháp luật thi hành án dân sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định bị đơn ông Thái Minh H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố giao dịch mua bán ngày 30/6/2016 giữa ông Thái Minh H và ông Lê Văn H là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ về mặt hình thức. Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H trả lại nhà đất cho ông Thái Minh H và ông Thái Minh H sẽ trả lại số tiền 1.850.000.000 đồng cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đoàn Thị S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn ông Thái Minh H đề nghị áp dụng Điều 309 Bộ tuật tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 129, 131, 407 Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của ông Thái Minh H, sửa Bản án sơ thẩm như sau: Tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 30/6/2016 giữa ông Thái Minh H và ông Lê Văn H là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật như vi phạm quy định tại Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng và Hợp đồng không tuân thủ về mặt

hình thức không được công chứng, chứng thực. Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, cần buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H trả lại nhà đất cho ông Thái Minh H, còn ông Thái Minh H sẽ trả lại số tiền 1.850.000.000 đồng cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu*:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã tuân thr các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Thái Minh H. Giữ nguyên bản án số 15/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề nghị cần tiếp tục duy trì các quyết định sau: Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/QĐ-BPBĐ ngày 03/01/2020; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Công thương V có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; Ngân hàng TMCP phát triển H, UBND thành phố Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ vắng mặt; người làm chứng gồm: Ông Trần Phước B, ông Trương Vũ B có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 296, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng trên.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Thái Minh H và bà Đoàn Thị S là người đại diện theo ủy quyền bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 30/6/2016 là vô hiệu, yêu cầu nguyên đơn ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H trả lại nhà đất cho bị đơn ông Thái Minh H, còn bị đơn ông Thái Minh H trả lại số tiền 1.850.000.000 đồng cho nguyên đơn ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố của bị đơn, đã yêu cầu bị đơn bổ sung thủ tục phản tố nhưng bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm xem đây là ý kiến của bị đơn đối với yêu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn ông Thái Minh H, thì thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, địa chỉ số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ) phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng có diện tích đất 206.80m², nhà ở là ngôi nhà cấp 3 (hai + tầng ngầm, tường xây, mái tôn, sàn đúc), diện tích xây dựng 142.2m², diện tích sử dụng 428.57m² thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Thái Minh H được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 918199 ngày 22/8/2014. Bị đơn ông Thái Minh H đã thế chấp nhà đất trên vào ngày 16/9/2014 để vay tiền tại Ngân hàng TMCP phát triển H số tiền 1.500.000.000 đồng, đến ngày 27/5/2016 bị đơn đã trả xong gốc và lãi nên Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H. Ngày 25/9/2017, ông H dùng tài sản trên bảo lãnh, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương V - Chi nhánh Đà Nẵng để đảm bảo cho khoản vay của ông Thái Minh V vay số tiền là 2.000.000.000 đồng và trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông V đã tất toán mọi khoản tiền nên Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận cho ông H.

Ngày 24/8/2015, bị đơn ông Thái Minh H chuyển nhượng cho nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H 01 phần diện tích nhà đất rộng 4.49m x dài 28.8m (phần diện tích còn lại là 3.33m x 27.80m, bị đơn sử dụng) tại số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng với số tiền chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng. Nguyên đơn đặt cọc trước 200.000.000 đồng và hẹn 45 ngày cùng đến cơ quan công chứng để làm thủ tục hợp đồng mua bán và giao số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng, nhưng đến ngày ra công chứng bị đơn vẫn chưa rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ Ngân hàng. Ngày 15/10/2015, các bên thỏa thuận làm giấy gia hạn hợp đồng với lý do bị đơn trễ Hợp đồng mua bán nhà ở vào ngày 24/8/2015 và thống nhất gia hạn thêm 02 tháng, tức là đến ngày 15/12/2015 giao nhà tại số 263 đường N, thành phố Đà Nẵng, đồng thời nguyên đơn có đặt cọc thêm 50.000.000 đồng, tổng cộng bị đơn đã nhận cọc là 250.000.000 đồng. Đến ngày 15/12/2015, bị đơn vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp tài sản, nên bị đơn thỏa thuận với nguyên đơn là người trả nợ thay cho bị đơn để lấy giấy chứng nhận về và được nguyên đơn đồng ý. Ngày 23/3/2016, bị đơn giao nhà đất cho nguyên đơn sử dụng, đồng thời nguyên đơn cam kết thỏa thuận trả lãi thay, thanh toán đủ số tiền mà bị đơn nợ Ngân hàng (*có xác nhận của Ngân hàng kèm theo*). Ngày 27/5/2016, nguyên đơn đã thanh toán tiền và tất toán dứt điểm cho Ngân hàng TMCP phát triển H - Chi nhánh Đà Nẵng tổng cộng vốn vay và lãi là 1.659.505.000 đồng, Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận cho bị đơn.

Ngày 30/6/2016, hai bên ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà thể hiện bị đơn chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 28.8m x 4.49m = 129.312m^2 cho nguyên đơn theo như hợp đồng đặt cọc trước đây đã ký, bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng mà nguyên đơn giao là 1.850.000.000 đồng.

Trước đó vào ngày 29/6/2016, bị đơn làm thủ tục mua thêm phần đất rẻo với diện tích 15.1m^2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592 ngày 04/7/2016 có diện tích đất ở 221.9 m², diện tích đất xây dựng 142.2m², diện tích sàn 428.6m². Sau khi ký Hợp đồng mua bán ngày 30/6/2016 các bên cùng đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tại quận Sơn Trà để làm thủ tục tách thửa số 121 thành hai thửa đất thì được biết lô đất còn lại của bị đơn sử dụng là 3.33m x 27.80m không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tại quận S có Thông báo số 100/TB-CNST ngày 06/7/2016 trả lời không đủ điều kiện tách thửa. Đến ngày 19/8/2016 và ngày 17/3/2017, bị đơn làm đơn xin UBND thành phố Đ cho phép được tách thửa. Ngày 23/5/2017, UBND thành phố Đ có Công văn số 3791/UBND-QLĐTh thống nhất chủ trương cho phép hộ bị đơn được tách thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, phường M, quận S thành 02 thửa đất (*diện tích 3.33m x 27.80m và 4.49m x 28.80m*) nhưng bị đơn vẫn không thực hiện việc tách thửa đất cho nguyên đơn theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng ngày 30/6/2016.

Sau khi nhận bàn giao nhà đất trên, nguyên đơn đã tiến hành sửa chữa, cải tạo toàn bộ nhà theo như Biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 14/02/2019. Theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định BTC Value - Chi nhánh Đà Nẵng thì giá trị nhà đất phần chuyển nhượng cho nguyên đơn tại địa chỉ 263 đường N, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng là 8.795.223.966 đồng; trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 7.648.048.922 đồng; giá trị công trình xây dựng nhà ở 3 tầng là 1.147.175.044 đồng, trong đó có giá trị phần công trình xây dựng thêm là 592.664.803 đồng. Kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng đối với phần nhà đất chuyển nhượng có diện tích đất 130.20m^2, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 trong đó diện tích tầng hầm là 123.90m^2, diện tích tầng 1 là 103.30m^2, diện tích tầng 2 là 130.20m^2.

Xét thấy: Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 30/6/2016 được ký kết giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực vì không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 là vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng và bị đơn cũng đã giao nhà đất trên cho nguyên đơn sử dụng từ ngày 23/3/2016 cho đến nay, trong quá trình sử dụng nguyên đơn đã sửa chữa, cải tạo, xây mới thêm phần diện tích nhà mà bị đơn không có ý kiến phản đối gì. Ngày 23/5/2017, UBND thành phố Đà N có Công văn số 3791/UBND-QLĐTh thống nhất chủ trương cho phép hộ bị đơn được tách thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, phường Mân Thái, quận Sơn Trà thành 02 thửa đất (*diện tích 3.33m x 27.80m và 4.49m x 28.80m*) và đến ngày 31/8/2018, UBND thành phố Đ có Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND về việc "*Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quyết định số 42*" thì phần diện tích đất còn lại của bị

đơn đủ điều kiện được tách thửa (*quy định diện tích đất tối thiểu 60,0m^2 và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3m*). Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, các Điều 117, 122, 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 30/6/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp pháp, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực. Nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng: 01 ngôi nhà 03 tầng, có cấu trúc tường xây, mái tôn + bê tông cốt thép, sàn đúc, diện tích sử dụng 357.40m^2 và diện tích đất 130.20m^2 nằm trong thửa đất số 11, tờ bản đồ số 13 (thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 04/7/2016) tại địa chỉ số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Đối với kháng cáo của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa đề nghị tuyên bố giao dịch mua bán ngày 30/6/2016 giữa ông Thái Minh H và ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ về mặt hình thức, cũng như việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu buộc ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H trả lại nhà đất cho ông Thái Minh H, còn ông Thái Minh H sẽ trả lại cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H số tiền 1.850.000.000 đồng đã nhận, thì thấy: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2015 và Giấy gia hạn hợp đồng ngày 15/10/2015 thì các bên không quy định ràng buộc trách nhiệm nguyên đơn phải trả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng nên trách nhiệm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận về thực hiện hợp đồng mua bán là nghĩa vụ của bị đơn. Ngày 23/3/2016, các bên lập giấy thỏa thuận trả lãi thay với lý do vì điều kiện thủ tục giấy tờ chậm trễ nên bị đơn chấp nhận giao nhà cho nguyên đơn, qua đó nguyên đơn chấp nhận trả nợ thay cho bị đơn số tiền lãi và gốc tại Ngân hàng. Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc, đến 10 tháng sau khi ký hợp đồng đặt cọc mới thanh toán tiền cho Ngân hàng là không có cơ sở. Mặt khác, Thông báo số 100/TB-CNST ngày 06/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S trả lời không đủ điều kiện tách thửa nhưng tại Công văn số 3791/UBND-QLĐTh ngày 23/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng thống nhất chủ trương cho phép hộ bị đơn được tách thửa 121, tờ bản đồ số 10, phường Mân T, quận S thành hai thửa đất, tuy nhiên bị đơn không thực hiện việc tách thửa đất cho nguyên đơn. Đến ngày 31/8/2018, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 thì phần diện tích đất còn lại của bị đơn cũng đủ điều kiện được tách thửa (quy định diện tích đất tối thiểu 60.0m^2 và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3m) nhưng bị đơn vẫn không thực hiện việc tách thửa, chuyển nhượng nhà và đất trên cho nguyên đơn.

Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Thái Minh H, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 10/8/2019 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

[3] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Hội đồng xét xử xét thấy cần tiếp tục duy trì các quyết định sau:

+ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/QĐ-BPBĐ ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đối với số tiền 150.000.000 đồng tại tài khoản phong tỏa số 026704070003742, chủ tài khoản Lê Văn H tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đà Nẵng - Phòng giao dịch Lê Duẫn.

+ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" quy định tại Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấm ông Thái Minh H chuyển dịch quyền về tài sản đối với 01 ngôi nhà 03 tầng, có cấu trúc tường xây, mái tôn + bê tông cốt thép, sàn đúc, diện tích sử dụng tầng hầm: 123.90m^2, diện tích sử dụng tầng 1: 103.30m^2, diện tích sử dụng tầng 2: 130.20m^2, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 tọa lạc trên diện tích đất 130.20m^2 nằm trong thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, địa chỉ số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ) phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 04/7/2016 đứng tên ông Thái Minh H.

[4] Về chi phí định giá tài sản và chi phí giám định:

[4.1] Nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản với số tiền là 22.500.000 đồng (đã thu và chi theo hóa đơn số 0000257 ngày 04.4.2018 và hóa đơn số 000085 ngày 03.4.2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá BTCValue - Chi nhánh Đà Nẵng) và chi phí giám định với số tiền 4.566.000 đồng (đã thu và chi theo hóa đơn số 70021 ngày 05/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng), do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Thái Minh H phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản và chi phí giám định. Do đó, cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 27.066.000 đồng.

[4.2] Số tiền chi phí trưng cầu giám định chữ ký 1.000.000đồng, bị đơn ông Thái Minh H phải chịu (đã nộp theo Phiếu thu số 03 ngày 16/9/2019).

[5] Về án phí dân sự:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng, ông Thái Minh H phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Hoàn trả cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 008296 ngày 10/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Thái Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Xét thấy quan điểm về nội dung giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Thái Minh H. Giữ nguyên bản án dân sự số 15/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 147, 148, 229, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 688, các Điều 117, 122, 129 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H đối với ông Thái Minh Hoàng về việc "*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Tuyên xử:

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà được xác lập giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H và ông Thái Minh H tại Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 30/6/2016.

2. Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H được quyền sở hữu, sử dụng: 01 ngôi nhà 03 tầng, có cấu trúc tường xây, mái tôn + bê tông cốt thép, sàn đúc, diện tích sử dụng 357.40m^2 và diện tích đất 130.20m^2 nằm trong thửa đất số 11, tờ bản đồ số 13 (thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/7/2016) tại địa chỉ số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ), phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Nhà, đất có tứ cận như sau: Phía Tây giáp với đường Ngô Quyền, phía Đông giáp mương thoát hiểm, phía Nam giáp với nhà ông Thái Minh H, phía Bắc giáp với Trạm y tế phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc ông Thái Minh H phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592 do Sở Tài nguyên

và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/7/2016 cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H để chỉnh lý biến động đứng tên sở hữu nhà và sử dụng đất.

Trong trường hợp ông Thái Minh H không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H 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 nói trên theo quy định của pháp luật.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh một phần diện tích nhà đất đã chuyển nhượng được công nhận cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/7/2016 đứng tên ông Thái Minh H.

5. Về chi phí thẩm định giá tài sản và trưng cầu giám định:

+ Chi phí thẩm định giá tài sản: Buộc ông Thái Minh Hoàng phải hoàn trả cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H số tiền 27.066.000đồng (hai mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

+ Chi phí trưng cầu giám định chữ ký: 1.000.000đồng (một triệu đồng), ông Thái Minh Hoàng phải chịu (đã nộp và đã chi).

6. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

+ Tiếp tục duy trì Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/QĐ-BPBĐ ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đối với số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) tại tài khoản phong tỏa số 026704070003742, chủ tài khoản Lê Văn H tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đà Nẵng - Phòng giao dịch Lê Duẩn.

+ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" quy định tại Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấm ông Thái Minh H chuyển dịch quyền về tài sản đối với 01 ngôi nhà 03 tầng, có cấu trúc tường xây, mái tôn + bê tông cốt thép, sàn đúc, diện tích sử dụng tầng hầm: 123.90m^2, diện tích sử dụng tầng 1: 103.30m^2, diện tích sử dụng tầng 2: 130.20m^2, tổng diện tích sử dụng 357.40m^2 tọa lạc trên diện tích đất 130.20m^2 nằm trong thửa đất số 121, tờ bản đồ số 10, địa chỉ số 263 đường N, tổ 32 (tổ 27 cũ) phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 081592 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/7/2016 đứng tên ông Thái Minh H.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thái Minh H phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

+ Hoàn trả cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu số

008296 ngày 10/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), ông Thái Minh H phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0008213 ngày 01/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

9. 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 02 Luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn