

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 14/2020/DS - PT

Ngày 27-02-2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ
và tài sản gắn liền với đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy

Các thẩm phán: Ông Trương Quốc Văn

Bà Lê Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Bà Cù Thị Ngọc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 27 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hữu T – sinh năm: 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, phường C, Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Việt H – sinh năm: 1971 (có mặt);

Bà Lê Thị Hồng H2 – sinh năm: 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường C, Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Hồng H2:

Ông Nguyễn Việt H; (Theo giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 06/8/2019).

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

Ông Nguyễn Hữu T2 - sinh năm: 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, phường C, Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/4/2019, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Hữu T trình bày:

Anh Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Việt H là anh em con chú, con bác, quá trình làm ăn thua lỗ không có tiền trả nợ nên ông H có bàn bạc với bố anh là ông Nguyễn Hữu T2 bán nhà để trả nợ. Ban đầu ông H và bà Lê Thị Hồng H2 lên tiếng bán nhưng không có ai mua, sau đó ông T2 (bố anh T) có về trao đổi với anh T để mua lại sau này con cháu lấy nơi thờ cúng. Ông T2 có nói lại cho vợ chồng ông H và anh T nên hai bên thống nhất chuyển nhượng nhà, đất với giá là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Ngày 18/6//2018 tại Ngân hàng VPBank, anh T đã thanh toán tiền mua tài sản cho vợ chồng ông H bằng hình thức trả khoản nợ trực tiếp của vợ chồng ông H cho VPBank, tổng số tiền tại thời điểm trả nợ là 737.500.000đ (bảy trăm ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng), sau đó hai bên hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sang tên anh T. Trong số tiền chuyển nhượng 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) thì có 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) là tiền của ông T2 cho vợ chồng ông H vay riêng, nhưng được thống nhất cộng vào tiền chuyển nhượng nhà, đất để giảm khoản nợ của ông T2. Tuy nhiên, số tiền hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 320.000.000đ, thấp hơn số tiền thực tế chuyển nhượng đã nhận để giảm nộp thuế.

Sau khi anh T thực hiện nộp thuế và các khoản lệ phí theo quy định để làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất (QSDĐ) thì ông H đã thay đổi ý kiến và làm đơn khiếu nại về nội dung chuyển nhượng QSDĐ giữa anh và vợ chồng ông H, vì vậy việc chuyển nhượng không được thực hiện. Quá trình hòa giải nhiều lần tại phường C, anh T đã đề nghị gia đình ông H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng hoặc trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng nhưng ông H không đồng ý và chỉ cam kết trả lại một phần. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết, buộc vợ chồng ông H, bà H2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và công nhận hợp đồng như các bên đã ký kết và yêu cầu bàn giao tài sản nhà đất cho anh, còn việc cho gia đình ông H ở lại thời gian là do các bên tự bàn bạc.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện cho bà Lê Thị Hồng H2, ông Nguyễn Việt H trình bày quan điểm:

Năm 2017, gia đình ông Nguyễn Việt H còn nợ khoản vay của Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (viết tắt VPBank) và nợ một số cá nhân trong đó có ông Nguyễn Hữu T2 (chú ruột) nhưng không có tiền trả. Năm 2018 gia đình ông lên

tiếng bán nhà nhưng không có ai mua, ông T2 có bàn với gia đình ông để mua lại nhà đất và có hứa cho gia đình ông H ở lại lâu dài để làm ăn, sinh sống và sau này có điều kiện sẽ trả tiền chuộc lại. Khoảng tháng 6 năm 2018, vợ chồng ông H và ông T2, anh T đã thực hiện việc chuyển nhượng tài sản nhà và đất ở tại văn phòng Công chứng Lại Văn TH2, địa chỉ 135 Trần Phú, phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa. Sau khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng, do gia đình ông cần trả nợ khoản tiền vay của em rể ông nên có cầm một số tài sản trong nhà đi bán, anh T nghe tin đã đến ngăn cản và tuyên bố không cho tiếp tục ở lại trong nhà như lời hứa trước đó của ông T2 trao đổi với gia đình ông H, sau đó ông có làm đơn khiếu nại và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông. Theo ông H, giá chuyển nhượng tài sản nhà, đất được ghi trong hợp đồng là 320.000.000đ, còn giá thỏa thuận mua bán với nhau là 1.200.000.000đ (một tỉ hai trăm triệu đồng), việc thỏa thuận mua bán ban đầu không có mặt anh T mà chỉ có vợ chồng ông H và ông T2, sau đó ông T2 đề nghị anh T trả tiền nhà đất tại Ngân hàng và đứng tên hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông H cũng đồng ý thực hiện. Tại các biên bản hòa giải ở phường C, anh T có quan điểm trả lại nhà đất cho ông, còn vợ chồng ông có trách nhiệm hoàn lại tiền, ông đề nghị anh T trả lại GCNQSDĐ để ông vay Ngân hàng lấy tiền trả nợ nhưng anh T không đồng ý, ông H cho rằng, việc mua bán nhà, đất thì anh T vẫn chưa trả hết tiền chuyển nhượng, vì tiền mua nhà của anh T và tiền nợ ông T2 là hai khoản khác nhau, nếu cộng cả số tiền còn nợ ông T2 500.000.000đ (năm trăm triệu) thì mới đủ tiền nhà, nhưng ông không nhất trí cộng tiền nợ từ ông T2 để trừ vào tiền chuyển nhượng của anh T. Thực tế anh T mới trả được số tiền của gia đình ông nợ tại Ngân hàng (có phiếu thu). Nay anh T có đưa đủ số tiền 1.200.000.000đ thì ông H cũng không đồng ý chuyển nhượng nữa. Tuy nhiên ông thừa nhận, khi bàn bạc với ông T2 hai bên thống nhất với giá chuyển nhượng 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) và hứa để gia đình ông ở lại làm ăn, sinh sống lâu dài, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, do ông có nợ bên ngoài ít tiền nên đã chuyển một số tài sản trong nhà đi bán nhưng bị anh T ngăn cản, vì vậy ông có làm đơn đề nghị phòng tài nguyên không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Tại phiên tòa ông H thừa nhận nếu không có việc ngăn cản ông dịch chuyển tài sản để gán nợ thì ông không có đơn khiếu nại đối với anh T về hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với khoản tiền vay của ông T2 được cộng vào tiền chuyển nhượng nhà đất, ông H sẽ có trách nhiệm trả riêng cho ông T2, ông không nhất trí cộng vào khoản tiền chuyển nhượng, ông thống nhất với ông T2 là còn nợ số tiền

500.000.000đ nhưng ông cho rằng, số tiền 200.000.000đ của ông T2 cộng vào tiền chuyển nhượng thì có khả năng là tiền lãi của khoản vay. Ông đề nghị cần có thời gian để tính toán lại khoản nợ với ông T2 và yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của anh T, nhưng ông không có đơn và khả năng về tài chính để nộp án phí. Vì vậy ngoài các tài liệu ông giao nộp tại phiên họp thì đến nay ông không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trình bày điểm:

Ông Nguyễn Hữu T2 và bố ông H là anh em ruột. Nguồn gốc đất chuyển nhượng cho anh T là của bố mẹ ông H tặng cho, trước đây là đất của bố mẹ ông sinh sống trên đất này nhưng gia đình ông không ai tranh chấp gì kể cả khi tặng cho sang tên nhà đất cho vợ chồng ông H. Biết gia đình ông H (cháu) làm ăn nợ nần nhiều không có tiền trả, ông đã trợ giúp vay tiền của bạn bè để cho ông H vay lại nên không cho anh T biết, nhưng cứ vay rồi lại trả nhiều lần và nhiều năm nay. Năm 2018 ông H vay khoản nợ Ngân hàng đến hạn trả lãi, gốc nhưng không trả được nên có bàn bạc với ông T2 lên tiếng bán nhà để giải quyết công nợ. Ông T2 có về thông tin việc bán nhà với anh T và bàn bạc mua lại để sau này con cháu ở xa về lấy nơi thờ cúng gia tiên, vì nếu bán cho người ngoài hoặc ngân hàng phát mại tài sản thì sau này có tiền cũng sẽ khó chuộc lại. Theo ông việc bán nhà do vợ chồng ông H lên tiếng bán nhưng thời gian dài không có ai mua, cũng không có ai trả giá vì nhà, đất trong xóm, nên ông quyết định bàn bạc với anh T để mua lại, vừa tạo điều kiện cho ông H trả nợ, vừa giữ lại tài sản cho con cháu sau này. Khoảng tháng 6 năm 2018, vợ chồng ông H và anh T đã thống nhất với nhau chuyển nhượng, anh T trả tiền nợ tại Ngân hàng cho vợ chồng ông H, sau đó lấy sổ đỏ ra thực hiện công chứng sang tên cho anh T. Số tiền chuyển nhượng được hai bên thống nhất từ trước là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng), so với giá thực tế thì tài sản trên không bán được giá đó, trong đó có khoản tiền nợ 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) của ông T2 vay cho ông H được thống nhất cộng vào khoản tiền chuyển nhượng. Nếu vợ chồng ông H thống nhất sang tên không có đơn thư kiện tụng thì ông T2 cũng bàn với anh T để cho vợ chồng ông H ở lại thời gian 5 năm, 10 năm và sau này có cơ hội sẽ lấy lại tài sản, nhưng khi sang tên thì ông H lại viết đơn kiện cáo và không bán nữa, anh T có yêu cầu hoàn trả lại tiền nhưng ông H chỉ cam kết trả lại một phần, hoặc trả lại giấy tờ nhà đất để vay tiền Ngân hàng trả cho anh T. Nay ông đồng quan điểm với anh T là công nhận hợp đồng chuyển nhượng

nhà đất mà các bên đã cam kết, đồng thời phải bàn giao tài sản cho anh T để thực hiện sang tên bảo đảm quyền lợi cho anh T.

Đối với khoản tiền cho vợ chồng ông H vay, ông trình bày, trong quá trình làm ăn, ông H vay nợ nhiều lần, nhưng vay rồi lại trả, ông chỉ đi vay giúp cho ông H bạn bè của ông trên thành phố Thanh Hóa, số tiền vợ chồng ông H còn nợ ông là 500.000.000đ (năm trăm triệu), việc hai bên lập giấy cam kết viết tay ngày 11/6/2018, trong đó có nội dung chuyển quyền sử dụng đất với số tiền 1.200.000.000đ (một tỉ hai trăm triệu đồng) là nhằm mục đích sau này có ai hỏi mua thì đưa ra giá trước đây do hai bên thỏa thuận, nghĩa là giá chuyển nhượng thực tế chỉ có 900.000.000đ nhưng lập thỏa thuận ghi thêm số tiền là 1.200.000.000đ để nói với người khác nếu có nhu cầu mua, còn không phải giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ như ông H khai nại. Còn nội dung số tiền ghi bên A (bên bán) còn nợ bên B (bên mua) là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và cam kết đến năm 2025 sẽ thanh toán cho anh T, nghĩa là vợ chồng ông H nợ ông T2 số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu) thì 200.000.000đ (hai trăm triệu) được trừ vào tiền nhà, số tiền còn nợ lại 300.000.000đ (ba trăm triệu) trả cho anh T vì ông đã già yếu, hơn nữa biết ông T2 vay tiền hộ cho ông H nên khi bán đất trên thành phố Thanh Hóa, anh T đã lấy tiền trả cho những người cho vay, nên khoản tiền nợ ông T2 được chuyển cho anh T đứng tên. Nếu ông H không thống nhất được nợ gốc và lãi thì hai bên tiến hành rà soát, ông H có quyền đối chiếu, nếu không thống nhất được thì ông H có quyền nhờ pháp luật giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định và định giá tài sản. Căn cứ hiện trạng sử dụng đất, thửa đất tranh chấp có tứ cận: Phía Đông cạnh đất dài 14 m, giáp nhà ông Nguyễn Hữu Hoàn; Phía tây cạnh đất dài 17,9m, giáp đường bê tông liên xóm; Phía nam cạnh đất dài 19.8m giáp đất nhà ông Nguyễn Khắc Bằng; Phía bắc, cạnh đất dài 20.5m, giáp đất nhà ông Nguyễn Hữu Lân. Tài sản trên đất gồm: Nhà mái bằng hướng nam, xây dựng 2014; nhà cấp 4 lợp ngói hướng tây (đựng đồ đạc); sân lát gạch; bán bình phía tây giáp nhà chính lợp tôn, cổng ngõ, khung sắt vòm, tường rào. Tổng giá trị tài sản **491.242.352đ**, (bốn trăm chín một triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn, ba trăm năm hai đồng) trong đó tiền đất = 160.000.000đ.(một trăm sáu mươi triệu).

Tại Bản án số 11/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 201, khoản 1 Điều 213, khoản 2 Điều 221, Điều 223, Điều 235, Điều 500 và Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 16 Điều 3, Điều 99, khoản 3 Điều 100, Điều 104, khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai 2013. Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hữu T đối với bị đơn ông Nguyễn Việt H và bà Lê Thị Hồng H2.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa 517, tờ bản đồ số 03, diện tích nhà nước công nhận 320m², giữa anh Nguyễn Hữu T và bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Việt H, bà Lê Thị Hồng H2, nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Nguyễn Việt H, bà Lê Thị Hồng H2, địa chỉ, khu phố P 2, xã C, huyện Quảng Xương (nay là phường C, Thành phố Sầm Sơn), Thanh Hóa.

3. Buộc ông Nguyễn Việt H và bà Lê Thị Hồng H2 phải có trách nhiệm bàn giao tài sản nhà đất đã chuyển nhượng cho anh T. Ông H, bà H2 đang khó khăn về nơi ở nên được quyền lưu cư trong thời hạn 12 tháng để tìm nơi ở mới. Hết thời hạn lưu cư, ông H, bà H2 không tự nguyện bàn giao tài sản thì anh T có quyền yêu cầu thi hành án để thi hành theo quy định của pháp luật. Trường hợp bên được quyền lưu cư gây thiệt hại về tài sản thì phải sửa chữa, khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại.

Anh Nguyễn Hữu T có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận diện tích thực tế sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Giành quyền khởi kiện cho ông H, bà H2 đối với khoản nợ với ông T2 để giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Buộc bị đơn phải nộp số tiền án phí theo giá ngạch của số tiền chuyển nhượng là 900.000.000đ (800.000.000đ = 36.000.000.000đ + 3% phần vượt quá 800.000.000đ) là 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng) phải nộp. Trả lại cho anh

T số tiền 19.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2017/0006005 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 15/11/2019, bị đơn là ông Nguyễn Việt H kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-PT ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn là ông Nguyễn Việt H không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm tuân theo quy định của BLTTDS. Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Việt H, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí theo đó bị đơn phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000đ theo điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 của Quốc hội.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự và ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Việt H:

Ngày 18/6/2018, giữa anh Nguyễn Hữu T (bên nhận chuyển nhượng) và ông Nguyễn Việt H, bà Lê Thị Hồng H2 (bên chuyển nhượng) đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu phố P 2, phường C, thành phố Sầm Sơn, nguồn gốc đất chuyển nhượng là đất được bố mẹ ông H tặng cho. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng không nhằm che giấu giao dịch dân sự khác. Do đó việc chuyển nhượng được coi là hoàn thành và có giá trị pháp lý đối với các bên tham gia ký kết. Tuy nhiên, giá trị chuyển nhượng QSDĐ & TSGLVĐ được ghi trong hợp đồng và thỏa thuận giá thực tế chuyển nhượng giữa các bên có khác nhau nhưng không làm thay đổi, chấm dứt, bản chất của hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng anh T đã thực hiện nộp thuế và nộp các khoản phí theo quy định của Nhà nước. Như vậy về hình thức và bản chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên đã hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng theo phương thức các bên đã thừa nhận với nhau. Cụ thể: Tiền thanh toán trả nợ thay cho ông H tại Ngân hàng VPBank là 737.500.000đ và tiền

đổi trừ khoản tiền nợ 200.000.000đ của ông Nguyễn Hữu T2 (bố anh T, chú ruột ông H), hai khoản cộng lại là 937.500.000đ, thống nhất làm tròn số là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) như mức giá chuyển nhượng ông T2 thống báo cho anh T. Như vậy, anh T là người trực tiếp bỏ tiền thanh toán cho vợ chồng ông H để mua tài sản, gia đình ông H thỏa thuận giá chuyển nhượng với ông T2 nhưng không có căn cứ giá chuyển nhượng khác như ông H khai nại, việc các bên thiết lập giấy cam kết có nội dung giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ vào ngày 11/6/2018 là nhằm nâng giá bán với người có nhu cầu sau này mua lại tài sản và hợp thức thừa nhận nội dung tiền vay giữa vợ chồng ông H và ông Nguyễn Hữu T2. Tại biên bản hòa giải do Tòa án tiến hành và tại phiên tòa, ông H đã thừa nhận số tiền chuyển nhượng là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) nhưng phải kèm điều kiện được ở lại lâu dài. Tuy nhiên, vấn đề lưu cư sau khi đã chuyển nhượng không được các bên xác lập trong nội dung của hợp đồng, cũng không có văn bản cam kết nào khác thể hiện ý chí về thời hạn lưu cư đã chuyển nhượng, trong khi đó pháp luật quy định, hình thức thỏa thuận của hợp đồng, thuê, mượn nhà ở phải lập bằng văn bản. Mặt khác, thực tế nhà đất chuyển nhượng trên được định giá cũng chỉ 491.242.352đ (bốn trăm chín một triệu, hai trăm bốn hai nghìn ba trăm năm hai đồng). Như vậy, về mức giá các bên thống nhất đưa ra để thực hiện việc chuyển nhượng số tiền 900.000.000đ là có căn cứ để xem xét. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 của Quốc hội; Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí dân sự có giá ngạch là không chính xác nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí.

* Từ những phân tích trên không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Việt H. Sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự.

[2]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3]. Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Việt H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; căn cứ khoản 1 Điều 29 NQ 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 của BLTTDS.

* Căn cứ Điều 117, khoản 1 Điều 213, khoản 2 Điều 221, Điều 223, Điều 500; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 16 Điều 3, Điều 99, khoản 3 Điều 100, Điều 104, khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai 2013. Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 27 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Việt H, sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa về án phí.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hữu T đối với bị đơn ông Nguyễn Việt H và bà Lê Thị Hồng H2.

1.2. Tuyên bố công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Việt H và bà Lê Thị Hồng H2; bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Hữu T, tại thửa 517, tờ bản đồ số 03, diện tích đất: 320m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện Quảng Xương (nay là phường C, Thành phố Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa.

1.3. Buộc ông Nguyễn Việt H và bà Lê Thị Hồng H2 phải có trách nhiệm bàn giao tài sản nhà đất đã chuyển nhượng trên cho anh Nguyễn Hữu T. Ông H, bà H2 được quyền lưu cư trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày tuyên án phúc thẩm để tìm nơi ở mới. Hết thời hạn lưu cư trên, ông H, bà H2 không tự nguyện bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng thì anh T có quyền yêu cầu thi hành án để thi hành theo quy định của pháp luật. Trường hợp bên được quyền lưu cư gây thiệt hại về tài sản thì phải sửa chữa, khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại.

Anh Nguyễn Hữu T có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Giành quyền khởi kiện cho ông H, bà H2 đối với khoản nợ với ông T2 để giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

2. Án phí dân sự: Ông Nguyễn Việt H phải chịu 300.000đ án phí dân sự. Trả lại cho anh Nguyễn Hữu T số tiền 19.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2017/0006005 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn.

Án phí DSPT: Ông Nguyễn Việt H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ anh H đã nộp theo biên lai thu số 6066 ngày 28/11/2019 của Chi cục THADS thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. (Anh H đã nộp đủ án phí DSPT).

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND TP Sầm Sơn;
- Chi cục THADS TP Sầm Sơn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

(đã ký)

Lê Thị Thủy