TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 730/2021/DS-PT
Ngày: 27-12-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán:

1/ Bà Lê Thị Mỹ Nhung

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: - Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm Sát viên.

Trong các ngày 22 và 27 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2021/DS-PT ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T nay là thành phố T, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4472/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Châu A, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số nhà 57/3 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 6/26 Đường số HM, Khu phố B, phường LĐ, thành phố T, Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Lâm Thị B, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số nhà 57/6 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hồ D, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Số 116B đường NĐC, phường ĐK, Quận M, Thành phố H.

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

3.1. Ông Đường Nguyễn Anh T, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3.2. Bà Đường Nguyễn Xuân T, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 57/3 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, thành phố T, Thành phố H.

3.3. Ông Lê Lâm D, sinh năm 1984

3.4. Bà Lê Lâm Tường V1, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số nhà 57/6 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, thành phố T, Thành phố H.

3.5. Bà Lê Thị V, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số nhà 57/6 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông D, bà V1, bà V: Ông Nguyễn Hồ D, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Số 116B đường NĐC, phường ĐK, Quận M, Thành phố H.

3.6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL

Địa chỉ trụ sở: Số 40, 42, 44 đường PHT, phường VTV, thành phố RG, tỉnh KG.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 98-108 A đường CMTT, Phường VTS, Quận 3, Thành phố H.

4. Người kháng cáo: Bà Lâm Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 01 năm 2019 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Châu A và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tấn T:

Ngày 27 tháng 4 năm 1987 bà Châu A cùng chồng là Đường Ngọc T có bán cho vợ chồng ông Lê Kim H và bà Lâm Thị B một căn nhà có diện tích 30m^2 trên diện tích đất 400m^2 tại địa chỉ 57/6 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, quận T, Thành phố H với giá 15.200 đồng, tương đương 12 chỉ vàng 24k. Nhà, đất có nguồn gốc do vợ chồng bà Châu A mua lại của ông Nguyễn Văn T một phần và được ông Tám tặng cho một phần. Ngày 13 tháng 5 năm 1987 vợ chồng bà B đã thanh toán cho vợ chồng bà Châu A số tiền 11.400

đồng tương đương 09 chỉ vàng, còn nợ lại 3.800 đồng tương đương 03 chỉ vàng. Do ông H, bà B hứa sẽ thanh toán số tiền còn lại sau và xin được nhận nhà ở nên vợ chồng bà Châu A đồng ý bàn giao nhà. Sau đó nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bị đơn thanh toán số tiền còn lại nhưng bị đơn không thực hiện. Từ năm 2004 bà Châu A đã khiếu nại đến chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết, các lần hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường HBC phía bà B khi đồng ý trả đất khi đồng ý trả tiền nhưng không thực hiện.

Ông Đường Ngọc T đã chết năm 2000, đến nay nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà ngày 27/4/1987 do ông Đường Ngọc T ký kết với bà Lâm Thị B và ông Lê Kim H. Buộc bị đơn và những người đang quản lý, sử dụng nhà, đất giao trả nhà, đất tại địa chỉ số 57/6 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, quận T, Thành phố H cho nguyên đơn. Ông Đường Ngọc T và bà Nguyễn Thị Châu A có hai người con là Đường Nguyễn Anh T và Đường Nguyễn Xuân T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày:

Ngày 27/4/1987 ông Đường Ngọc T và bà Lâm Thị B, ông Lê Kim H có ký văn tự mua bán nhà với nội dung ông T đồng ý bán cho ông H bà B căn nhà có diện tích 30m^2 với giá 15.200 đồng, tương đương 12 chỉ vàng 24k, ông H bà B đã thanh toán 09 chỉ vàng còn nợ lại số tiền tương đương 03 chỉ. Hai bên thỏa thuận khi ông T làm xong giấy tờ nhà cho gia đình bà B thì bên mua sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại. Diện tích đất thực tế hai bên chuyển nhượng khoảng 360m^2. Sau khi mua nhà, đất của ông T bà A thì ông H, bà B tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng đất liền kề có diện tích 100m^2 nhập thành một thửa sử dụng chung. Năm 1998 ông H chết, năm 1999 gia đình bà B tự đăng ký kê khai nhà đất, năm 2003 gia đình bà B đã nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận và đến năm 2013 đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở, công nhận diện tích đất 460,3m^2. Do thời gian mua bán đã lâu mà bên bán không hoàn tất thủ tục giấy tờ nhà, đất cho gia đình bà B nên theo thoả thuận thì bà B, ông H không phải trả tiếp số tiền còn lại. Đến nay bà B đã được nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bà B và ông H có hai người con là Lê Lâm D và Lê Lâm Tường V1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đường Nguyễn Anh T và bà Đường Nguyễn Xuân T trình bày: Ông, bà là con của ông Đường Ngọc T và bà Nguyễn Thị Châu A. Ông T đã chết năm 2000, giao dịch mua bán nhà, đất với ông H, bà B do ông T và Châu A thực hiện. Ông bà thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Châu A. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Lâm D và bà Lê Lâm Tường V1 là bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày:

Ông D, bà V là con của ông H và bà B, ông H đã chết năm 1998. Nhà, đất tại địa chỉ số 57/6 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, quận T, Thành phố H do ông H, bà B mua của ông T, bà A đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp

giấy chứng nhận cho bà B là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của ông Lê Kim H. Năm 2018 ông D bà V đã đồng ý cho bà B được hưởng toàn bộ di sản của ông H nên đến nay bà B là chủ sở hữu tài sản. Ông D, bà V thống nhất với ý kiến trình bày của bà Lâm Thị B và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Bà Lê Thị V trình bày: Bà là vợ của ông Lê Lâm D, là con dâu của bà Lâm Thị B. Năm 2019 vợ chồng bà tiến hành xây dựng nhà trên một phần diện tích đất của cha mẹ chồng tại địa chỉ số 57/6 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, quận T, Thành phố H. Quá trình xây dựng do thiếu tiền nên ngày 30/5/2019 vợ chồng bà có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP KL để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, ngày 24, 25/9/2019 vay thêm số tiền 300.000.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng bà vay để xây dựng nhà là 1.300.000.000 đồng. Do vợ chồng bà không có tài sản nên bà B đồng ý thế chấp tài sản là nhà, đất tại địa chỉ số 57/6 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, quận T, Thành phố H đảm bảo cho khoản vay. Hợp đồng vay với thời hạn 10 năm, đến nay chưa đến hạn nên vợ chồng bà chưa thanh toán nợ gốc, hàng tháng chỉ thanh toán tiền lãi suất. Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP KL, ông Nguyễn Hữu L trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần KL và ông Lê Lâm D, bà Lê Thị V có ký các hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng từng lần số 0039/19/HĐTD/0102-6993 ngày 30/5/2019 và Hợp đồng tín dụng từng lần số 0114/19/HĐTD/0102/6993 ngày 24, 25/9/2019 với nội dung ngân hàng đồng ý cho ông D, bà V vay số tiền 1.300.000.000 đồng trong thời hạn 10 năm, mức lãi suất cho vay 12 và 12,8%/năm, mục đích vay xây dựng nhà. Để đảm bảo cho khoản tiền ông D, bà V vay, bà Lâm Thị B đã ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng để thế chấp tài sản của bà B là nhà, đất tại 57/6 Đường số MT, Khu phố B, phường HBC, quận T, Thành phố H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0039/19/HĐTC-BĐS/0102-6993 ngày 30/5/2019 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 0039.1/19/HĐTC-BĐS/0102-6993 ngày 24 và 25/9/2019. Tài sản thế chấp đã được ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/6/2019. Sau khi ký các hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân tiền vay và hàng tháng bên vay thanh toán đúng thỏa thuận. Do hợp đồng chưa hết thời hạn, tài sản đảm bảo có giá trị lớn và bên vay không vi phạm nghĩa vụ nên ngân hàng không có yêu cầu bên vay phải thanh toán trước thời hạn, chỉ đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ án, xem xét bảo đảm quyền lợi của ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn lại tương đương giá trị ¼ diện tích đất đã chuyển nhượng theo giá của Hội đồng định giá ngày 03/7/2020.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Châu A về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Lâm Thị B;

Công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đường Ngọc T và ông Lê Kim H, bà Lâm Thị B ký kết ngày 27/4/1987 có hiệu lực;

Bà Lâm Thị B có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Châu A, ông Đường Nguyễn Anh T và bà Đường Nguyễn Xuân T số tiền 3.726.375.000 (ba tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu ba trăm bảy lăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 02 tháng 10 năm 2020, bị đơn bà Lâm Thị B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Lâm Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Châu A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà A đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đường Ngọc T và ông Lê Kim H, bà Lâm Thị B ký kết ngày 27/4/1987 là có căn cứ, Buộc bà Lâm Thị B có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Châu A, ông Đường Nguyễn Anh T và bà Đường Nguyễn Xuân T số tiền chưa thanh toán tương ứng với diện tích đất theo giá trị hiện nay là 3.726.375.000 đồng trong đó có tính đến các chi phí và công sức đóng góp của bị đơn là đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận T.

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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Lâm Thị B còn trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn qui định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ Luật Tố tụng dân sự nên đơn kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng và thẩm quyền giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tuấn, bà Thảo đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị B: Bà B yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị Châu A, cụ thể:

Do thời gian mua bán đã lâu mà bên bán không hoàn tất thủ tục giấy tờ nhà, đất cho gia đình bà B nên theo thoả thuận thì bà B, ông H không phải trả tiếp số tiền còn lại. Đến nay bà B đã được nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2.1] Xét thấy:

Trong phần nhận định của bản án dân sự sơ thẩm, Tòa cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Văn tự mua bán nhà ngày 27/4/1987 và lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn đều xác định nguyên đơn có bán cho bị đơn căn nhà 30m^2 gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 360,3 m^2 với giá 15.200 đồng. Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán số tiền 11.400 đồng còn nợ lại 3.800 đồng tương đương 03 chỉ vàng và đã nhận nhà, đất sử dụng.

Hợp đồng đã được hai bên thực hiện ngay sau khi ký kết, phía nguyên đơn đã bàn giao tài sản, bị đơn đã thanh toán ¾ giá trị hợp đồng. Bị đơn đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào ngày 28/5/2013, công nhận quyền sử dụng đất 460,3 m^2 (bao gồm cả diện tích bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T), trên cơ sở này Tòa cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng là phù hợp.

Xét, cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ bản chất sự việc, vì chính tại Văn tự mua bán nhà ngày 27/4/1987 hai bên cam kết *"Giá mua nhà và diện tích ghi trên là thật. Bên bán giao nhà, bên mua giao đủ tiền. Sau khi việc mua bán được Ủy ban nhân dân hoặc Sở QLNĐ/TP chấp thuận"*.

Xét trong Văn tự mua bán nhà các bên cũng không có thỏa thuận rõ ràng về thời gian và trách nhiệm bên nào trực tiếp tiến hành các thủ tục làm giấy tờ

sang tên cho phía bà B. Trong văn tự này không thể hiện việc các bên đã giao nhận tiền và nhà ngay tại thời điểm ký kết văn tự mua bán nhà. Nhưng trên thực tế các bên đã thừa nhận, bên bán đã giao toàn bộ hiện trạng nhà đất cho bên mua và bên mua đã thanh toán cho bên bán 11.400 đồng còn nợ lại 3.800 đồng tương đương 03 chỉ vàng (theo đơn khởi kiện ngày 27/01/2019 (bút lục số 177)).

Xét, Giấy biên nhận do ông Lê Văn H viết ngày 13/5/1987 xác nhận bên mua còn nợ 03 chỉ vàng 24k. Phía nguyên đơn phủ nhận nội dung ông H ghi trong Giấy biên nhận về việc hai bên không có giao kèo "Sau khi làm giấy tờ hợp thức hóa xong của căn nhà thì ông H sẽ thanh toán số tiền còn lại tương đương với 03 chỉ vàng". Nhưng thừa nhận có giữ Giấy biên nhận này của ông H và cho rằng giấy biên nhận này ông H viết nhằm xác nhận ông H còn nợ 03 chỉ vàng

Xét, tại các Biên bản hòa giải ở khu phố và Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường HBC, quận T (Bút lục 157, 158, 159) đều thể hiện việc bà Châu A trình bày: *"Nguồn gốc thửa đất là của chủ cũ sang tên cho tôi đến khi tôi sang nhượng bớt cho chị B thì vẫn theo thứ tự là chủ cũ phải làm thủ tục sang nhượng cho tôi trước rồi từ tôi mới làm giấy sang nhượng cho chị B. Về phần lo thủ tục kể cả thuế tôi chịu trách nhiệm hoàn toàn".*

Từ các tài liệu chứng cứ trên đã có đủ cơ sở để khẳng định việc bà B chưa giao đủ số tiền còn lại tương đương 03 chỉ vàng 24k là do một phần lỗi từ phía người bán đã chưa hoàn tất các thủ tục về giấy tờ nhà đất để cho bên mua tiến hành các thủ tục hợp thức hóa trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định. Chính từ việc này dẫn đến việc bên mua đến nay vẫn chưa thanh toán số tiền nợ mua nhà còn thiếu cho bên bán.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà B không đồng ý trả giá trị tiền mua nhà còn thiếu là không có căn cứ. Tòa cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hoàn trả toàn bộ chi phí mà bị đơn đã bỏ ra để thực hiện việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 327.000.000 đồng (bao gồm tiền nộp thuế và chi phí công sức đi lại) mà bị đơn đã chi phí để thực hiện việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận là có căn cứ đúng pháp luật.

Tuy nhiên, khi xét đề nghị của bị đơn về việc xem xét tính công sức tôn tạo, gìn giữ làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Tòa cấp sơ thẩm nhận định:*"...giá trị quyền sử dụng đất tăng lên là do biến động về giá, không phải do công sức, chi phí tôn tạo đất của bị đơn. Tuy nhiên, do bị đơn đã quản lý gìn giữ đất từ năm 1987 đến nay cần xem xét đến công sức gìn giữ tài sản của bị đơn .Hội đồng xét xử xác định tương đương 10% giá trị tài sản tranh chấp là phù hợp"*…Thấy, nhận định này của cấp sơ thẩm là chưa chính xác. Trong trường hợp này cần phải xem xét ai là người đã trực tiếp làm cho giá trị đất tăng lên. Xét thấy, tại thời điểm mua bán nhà đất thì phần điện tích nhà đất này chưa được chuyển mục đích sử dụng, sau này phía bị đơn đã tiến hành các thủ tục chuyển mục đích sử dụng xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đã được công nhận là đất ở đô thị. Như vậy, có đủ cơ sở xác định giá trị quyền sử

dụng đất tăng lên là hoàn toàn do công sức của phía bị đơn. Như đã phân tích nêu trên lỗi dẫn đến việc bị đơn chưa thanh toán xuất phát từ một phần lỗi của nguyên đơn. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cần phải sửa án sơ thẩm về phần này, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định phía bị đơn được hưởng 50% giá trị do công sức tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất trên phần diện tích đất tranh chấp là phù hợp. Nhưng trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm phía nguyên đơn cho rằng nhà đất trên có sự biến động về giá đất tăng lên vì quận T nay đã là thành phố T. Do đó, phía nguyên đơn có yêu cầu định giá lại. Xét, đây là tình tiết mới để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự theo đúng quy định của pháp luật thì việc định giá này là cần thiết. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Hoàng Quân thẩm định xác định quyền sử dụng đất có giá trị là 52.139.138 đồng/m^2. Như vậy quyền sử dụng đất nguyên đơn chuyển nhượng là 360,3m^2 có giá 18.785.731.000 đồng, ¼ giá trị tài sản tương đương số tiền là 4.696.432.855 đồng. Do đó, sau khi trừ 50% công sức gìn giữ, tôn tạo phát triển làm tăng giá trị quyền sử dụng đất và số tiền 327.000.000 đồng mà phía bà B đã chi phí cho việc chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi phí dịch vụ đăng ký cấp giấy chứng nhận (do phía nguyên đơn tự nguyện hoàn trả cho bị đơn) thì phía bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ mua bán nhà còn thiếu là: 2.021.216.000 đồng.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị B là người trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 38, Điều 148, Điều 296, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2, Điều 4 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị B, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Châu A về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Lâm Thị B;

Công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đường Ngọc T và ông Lê Kim H, bà Lâm Thị B ký kết ngày 27/4/1987 có hiệu lực;

Bà Lâm Thị B có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Châu A, ông Đường Nguyễn Anh T và bà Đường Nguyễn Xuân T số tiền nợ mua bán nhà còn thiếu là 2.021.216.000 đồng. (Hai tỷ không trăm hai mươi mốt triệu hai trăm mười sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Châu A thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễm án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu không được chấp nhận.

Bà Lâm Thị B thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lâm Thị B thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND TP. H;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS tp T;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy