

Bản án số 187/2019/DS-PT

Ngày 08/10/2019

Về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long, ông Nguyễn Cường

- Thư ký phiên tòa: Dương Thị Tuyết Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/TLPT-TA ngày 18/6/2018 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 84/2012/DS-ST ngày 28/11/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã giải quyết vụ án “*Tranh chấp đòi tài sản*”, do bản án sơ thẩm bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1192/2019/QĐ-PT ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa;

Địa chỉ trụ sở: Số 01 đường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo Văn bản ủy quyền số 7331/UBND-NC ngày 19/7/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa là ông Nguyễn Xuân E (Chuyên viên Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa), ông E có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đặng Thị Kiều O;

Địa chỉ: Astrakanvagen 18 432 46 Varberg - Sweden.

2.2. Bà Võ Thị Lan H;

Địa chỉ: Sooder Gatan 02 Lgh 1002 - 33533 Gnosjo-Sweden.

Bà O, bà H đều ủy quyền cho ông Trần Hải C, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố 3, thị trấn T1, huyện H1, tỉnh Bình Thuận, tham gia tố tụng, ông C có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O và bà H là Luật sư Trần Văn Đ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận, có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (tất cả đều vắng mặt):

3.1. Ông Trần Đình X và bà Phan Thị Thu V.

Địa chỉ: 16 Đường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Ông Huỳnh Tấn L1 và bà Trần Thị Thu H1.

Địa chỉ: 16 Đường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.3. Ông Võ Doãn A và bà Nguyễn Thị Kim D.

Tạm trú: 16 Đường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.4. Ông Nguyễn Kim V1;

3.5. Ông Nguyễn Văn Q;

Ông V1 và ông Q cùng trú tại: 37 đường TT, phường V2, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.6. Bà Võ Thị Kim L2; địa chỉ: Đang sinh sống tại Thụy Điển, không xác định được địa chỉ chính xác.

3.7. Ông Võ Doãn T1; địa chỉ: Đang sống tại nước ngoài, không xác định được địa chỉ.

4. Người kháng cáo: Bà Đặng Thị Kiều O - bị đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Vụ án đã trải qua nhiều lần xét xử sơ thẩm và xét xử phúc thẩm. Theo Đơn khởi vụ án dân sự gần đây nhất đề ngày 02/12/2011 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa trình bày:* Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Khánh Hòa là đơn vị quản lý cấp trên của Công ty Dâu tằm tơ P đã giải thể. Năm 1985, được sự đồng ý của UBND tỉnh Phú Khánh và Sở Nông nghiệp Phú Khánh (nay thuộc địa giới quản lý hành chính tỉnh tỉnh Khánh Hòa - bút lục 122, 121), Công ty Dâu tằm tơ P có mua căn nhà số 16 Đường L, thành phố N của vợ chồng ông Võ Doãn V3, Đặng Thị T2. Hai bên lập ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** ngày 06/02/1985, được UBND phường P1, thành phố N xác nhận ngày 22/04/1985, giá mua bán là 2.950.000 đồng, phương thức thanh toán trả dần mỗi tháng 100.000 đồng/tháng đến hết. Sau khi mua 4 tháng, Công ty Dâu tằm tơ P đã thanh toán cho ông V3 1.388.000 đồng (tương đương 47% giá trị hợp đồng) thì UBND tỉnh Phú Khánh có thông báo tạm đình chỉ việc mua bán nhà 16 Đường L với lý do Công ty Dâu tằm tơ báo cáo không đúng số tiền đã thanh toán cho chủ nhà (báo cáo ít hơn sơ với thực tế đã thanh toán) nên UBND tỉnh Phú Khánh giao cho Sở nhà đất và Công trình công cộng đứng ra làm thủ tục mua bán, xong giao lại nhà cho Công ty Dâu tằm tơ P. Tuy nhiên, Công ty Dâu tằm tơ không tiếp tục thanh toán tiền và sau đó Công ty Dâu tằm tơ giải thể và sáp nhập vào Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Khánh Hòa.

Đề thu hồi tài sản cho nhà nước đối với số tiền Công ty Dâu tằm tơ đã thanh toán nên nay UBND nhân dân tỉnh Khánh Hòa khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị Kiều O, bà Võ Thị Lan H là những người hưởng thừa kế theo di chúc của cụ Đặng Thị T2 đối với nhà đất 16 Đường L phải thanh toán cho UBND tỉnh Khánh Hòa 47 % giá trị nhà đất theo giá thị trường.

- *Bị đơn là bà Đặng Thị Kiều O và bà Võ Thị Lan H trình bày:* Hai Bà là hai con đẻ duy nhất của vợ chồng cụ Võ Doãn V3, cụ Đặng Thị T2. Hai Bà sống

cùng cha mẹ tại nhà 16 Đường L từ nhỏ đến khi cha mẹ chết; nhưng thực tế cha mẹ chỉ còn quyền sở hữu 1 phần nhà 16 Đường L, còn lại thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Trần Đình X, bà Phan Thị Thu V do cha mẹ đã bán phần này cho vợ chồng ông X, bà V năm 1989. Việc UBND tỉnh Khánh Hòa kiện cha mẹ 02 Bà đã kéo dài nhiều năm, hai Bà ở nước ngoài nên không nắm rõ sự thật mà qua nội dung *Di chúc* cha mẹ lập thì hai Bà biết cha mẹ đã tự nguyện hoàn trả tiền bán nhà đã nhận UBND tỉnh Khánh Hòa, nhưng bên mua không nhận nên sự việc kéo dài.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tấn L1 trình bày:* Ngày 12/4/1978, mẹ Ông là cụ Trần Thị Đ có *thực* (thuê) căn nhà phụ diện tích khoảng 40m² của vợ chồng cụ V3, cụ T2 tại địa chỉ 16 Đường L. Việc *thực* có lập ***Giấy giao kèo*** được chính quyền địa phương xác nhận. Năm 1979, nhà phụ này bị Nhà nước quản lý theo nội dung Quyết định số 243/UB của UBND tỉnh Phú Khánh. Sau đó, UBND tỉnh Phú Khánh cho gia đình Ông thuê lại nhà phụ này theo Hợp đồng thuê nhà số 353 ngày 04/6/1979. Ngày 28/4/1999, cụ Đ được mua hóa giá căn nhà phụ này theo Quyết định số 1119/QĐ-UB của UBND tỉnh Khánh Hòa. Ngày 29/7/1999, UBND tỉnh Khánh Hòa cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất* ở cho cụ Đ và ngày 08/8/2011, tại Văn phòng công chứng Trung tâm, cụ Đ ký *Hợp đồng tặng cho nhà đất* cho Ông nên Ông xác định gia đình Ông không liên quan đến tranh chấp giữa UBND tỉnh Khánh Hòa với gia đình cụ V3, cụ T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu H1 (vợ ông Huỳnh Tấn L1) thống nhất với trình bày của ông L1 và trình bày bổ sung rằng* từ tháng 11/1985 bà H1 về làm dâu gia đình cụ Đ, bà H1 thường trả tiền thuê diện tích nhà phụ này cho nhân viên Công ty Quản lý & kinh doanh nhà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trần Đình X, bà Phan Thị Thu V trình bày:* Năm 1989, Ông Bà mua một phần diện tích nhà đất tại 16 Đường L của vợ chồng cụ V3, cụ T2; khi mua bán có lập ***Giấy Bán nhà*** ngày 27/12/1989, được UBND phường P1 xác nhận (bút lục 149). Sau khi mua nhà, Ông Bà sửa chữa lại nhà và sống ổn định đến nay, hàng năm kê khai, đóng đủ thuế cho Nhà nước. Ông Bà đã nhiều lần nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nhưng cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa chấp nhận với lý do nhà, đất đang có tranh chấp. Nay Ông Bà đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Ông Bà có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà đất đã mua của vợ chồng cụ V3, cụ T2 để Ông Bà có cơ sở liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Q (người đang quản lý một phần diện tích nhà, đất) trình bày:* Năm 1999, anh ông Q là ông Nguyễn Văn Th (hiện đang định cư ở nước ngoài) *thực* (thuê) một phần diện tích nhà nằm trong khuôn viên khu nhà đất tại 16 Đường L của vợ chồng cụ V3, cụ T2 với số tiền 55 chỉ vàng, có lập *Giấy thực nhà* (bút lục 157, 156). Ông Th xuất cảnh, giao cho Ông quản lý, sử dụng nhà, hiện nay diện tích nhà này do cháu ông Q là Nguyễn Kim V1 quản lý sử dụng. Đối với tranh chấp giữa UBND tỉnh Khánh Hòa với các con của cụ V3, cụ T2 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của

pháp luật; riêng phần nhà ông Th thực của vợ chồng cụ V3, cụ T2 thì khi nào những người thừa kế của cụ V3, cụ T2 trả lại sổ vàng cụ V3g, cụ T2 đã nhận thực thì ông Th sẽ trả lại nhà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Kim V1 (người đang sử dụng phần nhà thực tại 16 Đường L, N) trình bày:* Anh chỉ là người ở nhờ nhà, khi nào có quyết định của Tòa án thì Anh sẽ chấp hành dọn đi nơi khác ở, không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Doãn A trình bày:* Cụ V3 có 02 vợ; với vợ thứ nhất là cụ Nguyễn Thị Trai thì hai người có 3 con chung là ông Võ Doãn A, ông Võ Doãn T1 và bà Võ Thị Kim L2; cụ V3 với vợ thứ hai là cụ T2 có một con chung là bà Võ Thị Lan H, ngoài ra, cụ T2 còn có con riêng là bà Đặng Thị Kiều O. Ông T1, bà L2 bà H và bà O đều sống tại Thụy Điển, Ông không rõ địa chỉ cụ thể. Nhà đất tại 16 Đường L do cụ V3, cụ Trai tạo lập, nhưng hiện nay Ông không có Giấy tờ chứng minh; Ông được biết, trước khi chết cụ V3, cụ T2 có lập Di chúc giao nhà đất cho bà H, bà O thừa hưởng. Hiện nay, vợ chồng Ông đang ở và quản lý một phần nhà đất tại 16 Đường L là do sau khi cụ T2 chết, bà Lan và bà H nhờ Ông trông coi nhà. Việc tranh chấp nhà đất giữa UBND tỉnh Khánh Hòa với bà H, bà O thì Ông đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật; nhưng hiện nay hoàn cảnh gia đình Ông không có chỗ ở nào khác nên đề nghị Tòa xem xét tạo chỗ ở cho gia đình Ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim D (vợ ông A) thống nhất với trình bày và đề nghị của ông A.*

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2012/DS-ST ngày 28/11/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:*

Căn cứ Điều 256, Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ khoản 1 và 3 Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011. Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/2/2009, tuyên xử:

1. Xác định bà Đặng Thị Kiều O và bà Võ Thị Lan H là những người được hưởng thừa kế hợp pháp theo Bản di chúc do bà Đặng Thị Tý lập ngày 20/11/2011 đối với (phần diện tích nhà, đất còn lại) là căn nhà nằm trên lô đất có diện tích là 199,3m² (Trong đó QHGT là 5,7m²; Đất không quy hoạch 193,6m²) (nhà, đất ký hiệu lô số 2 trên sơ đồ kèm theo bản án) tọa lạc tại số 16 Đường L, N có giá trị là 8.630.118.640 đồng (Tám tỷ, sáu trăm ba mươi triệu, một trăm mười tám ngàn, sáu trăm bốn mươi đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Buộc bà Đặng Thị Kiều O và bà Võ Thị Lan H (trong phạm vi giá trị di sản thừa kế được hưởng tại thời điểm xét xử sơ thẩm) mỗi người phải có nghĩa vụ thanh toán cho UBND tỉnh Khánh Hòa số tiền là 4.315.059.320đ. (Bốn tỷ, ba trăm mười lăm triệu, không trăm năm mươi chín ngàn, ba trăm hai mươi đồng).

3. Công nhận việc mua bán nhà theo “Giấy bán nhà” lập ngày 27/12/1989 giữa ông Võ Doãn V3, bà Đặng Thị T2 với ông Trần Đình X, bà Phan Thị Thu V. Ông Trần Đình X, bà Phan Thị Thu V được sở hữu căn nhà và quyền

sử dụng lô đất hiện ông bà đang quản lý có diện tích 332,5m² (Trong đó QHGT là 32,5m²; Đất không quy hoạch 300,4m²), (nhà, đất ký hiệu lô số 1 trên sơ đồ kèm theo bản án).

4. Ông Trần Đình X và bà Phan Thị Thu V được quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích nhà, đất theo điểm 3 phần Quyết định của bản án này.

3. Không xem xét phần diện tích đất Nhà nước đã có Quyết định quản lý (lô số 3 và lô số 4 trên sơ đồ kèm theo bản án).

4. Không xem xét giải quyết quan hệ thực nhà giữa ông Th với bà Đặng Thị T2, ông Võ Doãn V3 trong vụ án này vì phần diện tích nhà, đất thực liên quan đến Quyết định quản lý của UBND tỉnh Phú Khánh (nay là Khánh Hòa) khi nào các bên đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết thành vụ án dân sự khác.

4. Tách phần nghĩa vụ của ông V3, bà T2 đối với số tiền còn lại 1.893.978.797đ ra giải quyết thành vụ án dân sự khác khi khi nào Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa yêu cầu sẽ xác định bà H và bà O còn được hưởng di sản khác của ông V3, bà T2 để thực hiện tiếp nghĩa vụ trả nợ tiếp theo.

5. Án phí: Bà Đặng Thị Kiều O và bà Võ Thị Lan H mỗi người phải nộp 58.315.059 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại cho UBND tỉnh Khánh Hòa 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà UBND tỉnh Khánh Hòa đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2010/0000445 ngày 20/03/2012 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu UBND tỉnh Khánh Hòa có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đặng Thị Kiều O và bà Võ Thị Lan H không thi hành các khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

- Ngày 08/02/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa nhận được Đơn kháng cáo quá hạn của bà Đặng Thị Kiều O, trong Đơn bà O trình bày: Bà là người được hưởng thừa kế nhà đất tại 16 Đường L theo Di chúc của mẹ là cụ Đặng Thị T2, nhưng Bà sống tại nước ngoài. Ngày 05/02/2018 bà O về nước mới biết ngày 28/11/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã xét xử vụ án vắng mặt Bà và ban hành bản án dân sự sơ thẩm số 84/2012/DS-ST, sau khi xét xử sơ thẩm Bà không nhận được bản án sơ thẩm nên nay Bà làm Đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định số 13/2018/QĐ-PT ngày 08/5/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bà O đối với bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

+ Đại diện UBND tỉnh Khánh Hòa trình bày năm 1989 cụ V3, cụ T2 đã cắt bán hơn nửa diện tích nhà đất tại 16 Đường L cho vợ chồng ông X, bà V nên đây là lý do UBND tỉnh Phú Khánh (tiếp quản là UBND tỉnh Khánh Hòa) không tiếp tục mua nhà đất 16 Đường L nữa vì diện tích nhà đất còn lại rất nhỏ, không thể sử dụng cho nhu cầu của UBND tỉnh; như vậy, cụ V3, cụ T2 có lỗi trước nên đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà O, bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: (i). Quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng bán nhà*”, nhưng nếu xác định là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” thì hết thời hiệu khởi kiện, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định là quan hệ “*Tranh chấp đòi tài sản*” mục đích là tránh thụ lý quan hệ đã hết thời hiệu khởi kiện, như vậy là sai; (ii). Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà O, bà H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà O, bà H; (iii). Vợ chồng ông X, bà V chưa nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện độc lập của mình (yêu cầu Tòa án công nhận có quyền sở hữu, sử dụng phần nhà đất mua của vợ chồng cụ V3, cụ T2), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết công nhận ông X, bà V có quyền sở hữu, sử dụng phần nhà đất này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì các lý do này đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung UBND tỉnh Phú Khánh có lỗi khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua nhà nên đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm xem xét lỗi của UBND tỉnh Phú Khánh để buộc UBND tỉnh Khánh Hòa chịu một phần thiệt hại.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2011 (bút lục 36) nguyên đơn (UBND tỉnh Khánh Hòa) trình bày: Theo nội dung ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** ngày 06/02/1985 thì vợ chồng cụ Võ Doãn V3, cụ Đặng Thị T2 thống nhất bán nhà đất tại địa chỉ 16 Đường L, thành phố N cho Công ty Dầu tầm tơ P (Công ty Dầu tầm tơ P là Doanh nghiệp nhà nước, thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Phú Khánh, chịu sự quản lý của UBND tỉnh Phú Khánh) với giá 2.950.000 đồng. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Khánh đã chỉ đạo chi Ngân sách trả vợ chồng cụ V3, cụ T2 1.388.000 đồng, tương đương 47% giá trị hợp đồng nên nay UBND tỉnh Khánh Hòa (tiếp quản UBND tỉnh Phú Khánh) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các con cụ V3, cụ T2 (vì cụ V3, cụ T2 đã chết, các con của hai cụ là người thừa kế di sản của hai cụ) thanh toán cho UBND tỉnh Khánh Hòa

số tiền tương đương 47% giá trị nhà đất theo giá thị trường hiện nay. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng không có việc cụ V3, cụ T2 bán nhà 16 Đường L cho Công ty Dầu tầm tơ P với giá 2.950.000 đồng, đã nhận 1.388.000 đồng vì nội dung ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** ngày 06/02/1985 không thể hiện vấn đề này; còn số tiền 1.388.000 đồng cụ V3, cụ T2 nhận chỉ là tiền cọc, Công ty Dầu tầm tơ P không mua nữa thì mất cọc. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng thời điểm năm 1985 Nhà nước chưa ban hành thống nhất quy định mẫu hợp đồng về hình thức; nội dung ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** ngày 06/02/1985 thể hiện cụ V3, cụ T2 thống nhất bán nhà cho Công ty Dầu tầm tơ P; còn giá mua và số tiền đã nhận thì tại *Biên nhận tiền bán nhà* ngày 07/5/1985, *Tờ nhận tiền nhà* ngày 03/6/1985 và Đơn ngày 07/02/1990 (bút lục 115, 117, 97) cụ V3 thừa nhận giá bán 2.950.000 đồng, cụ V3 đã nhận 1.388.000 đồng; như vậy, với các tài liệu trên thì đủ cơ sở xác định ngày 06/02/1985 cụ V3, cụ T2 đã ký văn bản thống nhất bán nhà 16 Đường L cho Công ty Dầu tầm tơ P với giá 2.950.000 đồng, sau đó nhiều lần hai Cụ đã nhận tổng cộng số tiền 1.388.000 đồng. Căn cứ nội dung ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** ngày 06/02/1985, UBND tỉnh Khánh Hòa khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các con của cụ V3, cụ T2 thanh toán số tiền tương đương 47% giá trị nhà đất theo thị trường hiện nay, chứ không phải đòi lại số tiền 2.950.000 đồng mà Công ty Dầu tầm tơ P đã trả vợ chồng cụ V3, cụ T2 năm 1985 nên quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*”, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp đòi tài sản*” là không đúng nên cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện đối với Hợp đồng mua bán nhà thì Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng giao dịch mua bán nhà 16 Đường L giữa vợ chồng cụ V3, cụ T2 với Công ty Dầu tầm tơ P xác lập ngày 06/02/1985 theo nội dung ***Đơn xin bán nhà và mua nhà***. Đến ngày 07/8/1990 (do chưa được bên mua trả đủ tiền) cụ V3 có Đơn gửi bên mua đề nghị gặp nhau bàn bạc giải quyết dứt điểm (bút lục 98) và tháng 02/1995 cụ V3 là bên đứng Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố N yêu cầu bên mua trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà 16 Đường L, trong khi bên mua yêu cầu bên bán trả 47% giá trị nhà 16 Đường L theo giá thị trường hiện nay (bl 83). Tòa án nhân dân thành phố N xét xử sơ thẩm vụ án “*Xin hủy hợp đồng mua bán nhà*” theo yêu cầu khởi kiện của cụ V3 tại Bản án dân sự sơ thẩm số 416 ngày 16/12/1995 (bút lục 23); tại Bản án dân sự phúc thẩm số 15/PT-DS ngày 19/3/1996, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa hủy bản án dân sự sơ thẩm số 416 ngày 16/12/1995 của Tòa án nhân dân thành phố N, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố N giải quyết sơ thẩm lại (bl 63); sau đó, tranh chấp giữa hai bên vẫn diễn ra liên tục được Tòa án xét xử sơ thẩm, phúc thẩm nhiều lần và lần thụ lý, xét xử sơ thẩm gần đây nhất là thụ lý theo Đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa nên còn thời hiệu khởi kiện đối với “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” theo nội dung ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** ngày 06/02/1985.

[3]. Bà H và bà O định cư tại nước ngoài. Ngày 03/4/2012, Tòa án nhân

dân tỉnh Khánh Hòa có Công văn số 194^A/CV-TA gửi bà H, bà O yêu cầu cung cấp bản tự khai theo các nội dung liên quan đến việc giải quyết vụ án. Ngày 24/04/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa nhận được văn bản trả lời của bà O và bà H, nhưng nội dung trả lời chưa đầy đủ đối với các vấn đề Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa yêu cầu trả lời. Ngày 02/5/2012 và ngày 16/7/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tiếp tục có Công văn số 306/CV-TA và 561/CV-TA gửi bà H, bà O yêu cầu cung cấp lời khai và tài liệu chứng cứ. Ngày 02/8/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa nhận được văn bản trả lời của bà O, bà H, nhưng nội dung vẫn chưa trả lời đầy đủ. Để bảo đảm việc giải quyết vụ án đúng hạn luật định, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho bà O, bà H thì Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã có Công văn số 682/CV-TA ngày 05/9/2012 gửi bà O, bà H thông báo thời gian mở phiên hòa giải và ngày xét xử sơ thẩm vụ án. Tuy nhiên, tại các phiên hòa giải lần 1, lần 2 và phiên tòa sơ thẩm lần 1, bà O, bà H đều vắng mặt không có lý do; phiên tòa sơ thẩm lần 2 dự kiến mở ngày 05/11/2012, nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa nhận được thông tin bà O, bà H sẽ về Việt Nam trong tháng 11/2012 nên đã dời phiên tòa lần 2 để mở lại vào ngày 26/11/2012. Ngày 16/11/2012, tại khách sạn Thiên Nga số 44 đường Hùng Vương, N, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa lập Biên bản ghi nhận bà O đang nghỉ tại Khách sạn để tổng đạt thông báo lịch xét xử sơ thẩm vụ án; bà O có xuống gặp cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, nhưng bà O không hợp tác làm việc mà bỏ đi (bút lục 196). Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa sơ thẩm ngày 26/11/2012 xét xử vắng mặt bà O, bà H là đúng pháp luật, vì vậy, ý kiến của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà O, bà H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà O, bà H không có cơ sở để được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4]. Nhà đất tại địa chỉ 16 Đường L, thành phố N là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng cụ Võ Doãn V3, cụ Đặng Thị T2. Được sự đồng ý của UBND tỉnh Phú Khánh và Sở Nông nghiệp tỉnh Phú Khánh (nay là tỉnh Khánh Hòa - bút lục 122, 121) thì ngày 06/02/1985 Công ty Dầu tầm tơ P xác lập và ký với vợ chồng cụ V3, cụ T2 ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** đối với nhà đất tại 16 Đường L với giá 2.950.000 đồng, phương thức thanh toán trả dần mỗi tháng 100.000 đồng cho đến hết; ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** nêu trên được UBND phường P1, thành phố N chứng thực ngày 22/04/1985. Sau khi ký Hợp đồng 4 tháng thì Công ty Dầu tầm tơ P đã thanh toán cho vợ chồng cụ V3, cụ T2 1.388.000 đồng, tương đương 47% giá mua nhà đất 16 Đường L; nhưng do không thống nhất về quản lý và báo cáo tài chính trong việc mua nhà đất 16 Đường L giữa Công ty Dầu tầm tơ với UBND tỉnh Phú Khánh nên ngày 27/7/1985 UBND tỉnh Phú Khánh có ***Công văn*** số 876/UB yêu cầu Công ty Dầu tầm tơ ngừng việc mua nhà (bút lục 110) nên Hợp đồng mua bán nhà 16 Đường L chưa thực hiện hoàn tất. Do hoàn cảnh khó khăn cần tiền chi phí cho gia đình, nhưng bên mua không tiếp tục trả đủ tiền và dù cụ V3 04 lần có Đơn đề nghị bên bán trả đủ tiền, nếu không mua thì bên mua sẽ hoàn lại 1.388.000 đồng, nhưng bên mua là Công

ty Dầu tầm tơ P không nhận lại tiền, còn Bí thư và Chủ tịch UBND tỉnh Phú Khánh cũng không có Văn bản chỉ đạo giải quyết dứt điểm đề nghị của bên bán nên ngày 27/12/1989, vợ chồng cụ V3, cụ T2 đã xác lập và ký **Giấy bán nhà** (bút lục 149) bán một phần nhà diện tích xây dựng 93,49m², trên diện tích đất 301,87m² tại 16 Đường L cho vợ chồng ông Trần Đình X, bà Phan Thị Thu V; **Giấy bán nhà** được UBND phường P1 xác nhận ngày 27/12/1989. Ngay sau khi mua một phần nhà 16 Đường L thì vợ chồng ông X, bà V đã sửa chữa lại toàn bộ nhà, quản lý, sử dụng ổn định đến nay. Trước khi chết thì cụ T2 và cụ V3 đều lập **Di chúc** (bút lục 104, 144) đồng ý để vợ chồng ông X, bà V được quyền sở hữu phần nhà đã mua, trừ phần nghĩa vụ 02 cụ phải trả bên mua (Công ty Dầu tầm tơ theo quyết định của Tòa án) thì phần còn lại để lại cho bà O và bà H được hưởng. Hiện nay bà O, bà H và UBND tỉnh Khánh Hòa đều thống nhất đề nghị Tòa án công nhận vợ chồng ông X, bà V có quyền sở hữu phần nhà tại 16 Đường L đã mua của vợ chồng cụ V3, cụ T2 trước đây. Kết quả đo vẽ hiện nay theo *Biên bản định giá* ngày 06/9/2012 thì vợ chồng ông X, bà V đang quản lý sử dụng 332,5m² đất; trong đó diện tích đất dành quy hoạch giao thông là 32,5m², diện tích đất không quy hoạch là 300,4m² nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố ông X, bà V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích nhà, đất này là có cơ sở, đúng pháp luật. Đối với đề nghị của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng ông X, bà V chưa nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện độc lập của mình, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết công nhận ông X, bà V có quyền sở hữu, sử dụng phần nhà đất đã mua từ vợ chồng cụ V3, cụ T2 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì cấp phúc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu vợ chồng ông X, bà V nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện độc lập của mình là thiếu sót; tuy nhiên, tại giai đoạn tố tụng sơ thẩm thì bà O, bà H đồng ý để ông X, bà V được sở hữu, sử dụng phần nhà đất đã mua từ cụ V3, cụ T2 nên nếu hiện nay bà O, bà H thay đổi không đồng ý nữa thì người phải chịu án phí là bà O, bà H chứ không phải ông X, bà V, do đó không chấp nhận đề nghị này.

[5]. Xét hiệu lực của giao dịch mua bán nhà đất 16 Đường L xác lập giữa vợ chồng cụ V3, cụ T2 với Công ty Dầu tầm tơ P theo nội dung **Đơn xin bán nhà và mua nhà** ngày 06/02/1985 thì cấp phúc thẩm thấy rằng:

[5.1]. Giao dịch mua bán xác lập năm 1985 nên Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/19998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (về *giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991*) được áp dụng khi giải quyết tranh chấp trong vụ án này. Điều 15 của Nghị quyết về *Mua bán nhà ở, đổi nhà ở, tặng cho nhà ở, thừa kế nhà ở giữa cá nhân với cơ quan, tổ chức* quy định: “1. Việc giải quyết hợp đồng mua bán nhà ở được áp dụng theo quy định tại Điều 5 của Nghị quyết này...”. Điều 5 về *mua bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân* quy định:

1. Trong trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì bên mua phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.

2. Trong trường hợp có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì giải quyết như sau:

a) Nếu hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì hợp đồng được công nhận, các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;

b) Nếu hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì giải quyết như sau:

- Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, thì hợp đồng bị hủy bỏ;

- Nếu bên mua đã trả đủ hoặc một phần tiền mua nhà mà bên bán chưa giao nhà hoặc bên bán đã giao toàn bộ hoặc một phần nhà mà bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự. Xét, khi giao dịch mua bán nhà 16 Đường L thì Công ty Dầu tầm tơ và vợ chồng cụ V3, cụ T2 (tuy đều thừa nhận hai bên có ý chí tự nguyện giao dịch mua bán nhà 16 Đường L), nhưng không xác lập Hợp đồng mua bán phù hợp quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng mà chỉ soạn thảo và ký **Đơn xin bán nhà và mua nhà** ngày 06/02/1985 gửi Sở Xây dựng tỉnh Phú Khánh, Phòng Xây dựng thành phố N, Ủy ban nhân dân thành phố N, UBND phường (Đơn được UBND phường P1 xác nhận quyền sở hữu ngôi nhà thuộc vợ chồng cụ V3, cụ T2 và kính chuyển Sở xây dựng tỉnh Phú Khánh, UBND thành phố N và Ban công trình công cộng xem xét, giải quyết); bên mua đã trả cho bên bán 1.388.000 đồng là tương đương 47% giá trị hợp đồng ($1.388.000\text{đ}/2.950.000\text{đ}=47\%$). Đối chiếu gạch đầu dòng thứ hai điểm b khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, bên mua phải trả bên bán số tiền tính theo tỷ lệ tiền còn thiếu của giá trị nhà đất 16 Đường L tại thời điểm hiện nay. Tuy nhiên, tại Văn bản số 11935/UBND-NC ngày 22/11/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có ý kiến: “Nhà đất tại 16 Đường L, N đang có tranh chấp đòi tài sản tại Tòa án chưa giải quyết dứt điểm. Trong quá trình quản lý sử dụng nhà đất số 16 Đường L, N, ngày 27/12/1989 ông bà Võ Doãn V3 - Đặng Thị T2 đã tự ý bán một phần nhà đất trên cho ông bà Trần Đình X-Phan Thị Thu V và sau đó năm 2013 ông bà X - V được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 16 Đường L, N (sau thời điểm bản án dân sự sơ thẩm số 84/2012/DS-ST ngày 28/11/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa). Do vậy, quan điểm của UBND tỉnh Khánh Hòa là không tiếp tục mua nhà đất 16 Đường L, thành phố N nữa và đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét tuyên xử yêu cầu bà Đặng Thị Kiều O và bà Võ Thị Lan H là những

người thừa hưởng di sản thừa kế phải thanh toán lại cho Nhà nước 475 giá trị nhà đất trên (tương đương 47% giá trị hợp đồng mua bán) mà Công ty Dầu tầm tơ đã chi bằng tiền ngân sách của tỉnh để trả cho ông bà Võ Doãn V3 - Đặng Thị T2 khi mua nhà đất 16 Đường L, N từ năm 1985 và đồng thời kiến nghị giữ nguyên toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2012/DS-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa”. Vì các lẽ trên, cấp phúc thẩm thấy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên bán trả bên mua số tiền đã nhận chiếm 47% giá trị nhà đất 16 Đường L tính tại thời điểm hiện nay là đúng pháp luật.

[5.2]. Xét lỗi và thiệt hại đối với trường hợp Hợp đồng mua bán nhà không được thực hiện hoàn tất trong vụ án này, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Khi mới thanh toán được 1.388.000 đồng tương đương 47% giá trị hợp đồng mua nhà 16 Đường L thì bên mua không tiếp tục thanh toán đủ tiền, nhưng cũng không có ý kiến chính thức chấm dứt hợp đồng mặc dù bên bán nhiều lần (04 lần) có đơn yêu cầu trả đủ tiền hoặc bàn bạc giải quyết dứt điểm hợp đồng, như vậy, bên mua có lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bên bán đã nhận, sử dụng 1.388.000 đồng tương đương 47% giá trị hợp đồng (là số tiền rất lớn lúc đó), nhưng trên thực tế mới chỉ dừng ở việc có Đơn đề nghị hoàn trả lại tiền mà chưa thực hiện việc đem tiền đến giao hoặc gửi vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng rồi thông báo cho bên mua và trong khi chưa được bên mua đồng ý thì ngày 27/12/1989 cụ V3, cụ T2 đã ký *Giấy bán nhà* bán phân nửa nhà đất 16 Đường L cho vợ chồng ông X, bà V; như vậy, bên bán cũng có lỗi và thực tế bên bán không có căn cứ chứng minh mình bị thiệt hại; do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét vấn đề lỗi và thiệt hại không cần đặt ra để xem xét trong vụ án này.

[6]. Căn cứ ***Trích đo địa chính thửa đất*** do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa lập ngày 24/8/2012 (bút lục 218) thì nhà đất tại 16 Đường L, thành phố N tọa lạc tại thửa đất số 74 + 75, tờ Bản đồ số 8, thuộc phường P1, thành phố N có tổng diện tích 591,6m², trong đó diện tích đất dành quy hoạch giao thông là 53,3m², còn lại 538,3m². Tuy nhiên, năm 1979 UBND tỉnh Phú Khánh đã ban hành Quyết định số 243/UB quản lý 59,4m² đất {gồm: 38,9m² đất ký hiệu lô số 4 trên Sơ đồ kèm theo bản án hiện do vợ chồng ông Huỳnh Tấn L1 quản lý, sử dụng, đã được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* cho cụ Trần Thị Đ là mẹ ông L1 năm 1999; 20,5m² đất ký hiệu lô số 3 trên sơ đồ kèm theo bản án, hiện do anh Nguyễn Kim V1 là cháu ông Q quản lý sử dụng} là trước khi Công ty Dầu tầm tơ P mua của vợ chồng cụ V3, cụ T2. Như vậy, diện tích đất là đối tượng mua bán theo ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** xác lập ngày 06/02/1985 giữa vợ chồng cụ V3 với Công ty Dầu tầm tơ P là 532,2m² (trong đó diện tích đất dành quy hoạch giao thông là 38,2m²; đất không quy hoạch là 494m²). Theo kết quả định giá tại ***Biên bản định giá*** do Hội đồng định giá lập ngày 06/9/2012 thì giá trị quyền sử dụng toàn bộ lô đất (lô số 1 + lô số 2 theo sơ đồ kèm theo bản án) là 22.202.174.300đ; trong đó giá trị quyền sử dụng phần đất dành cho quy hoạch giao thông là 292.459.200đ (38,2m² x 7.656.000đ/m²), giá trị quyền sử dụng phần đất không thuộc quy hoạch là 21.909.715.100 đồng (494m² x 44.351.650đ/m²); giá

trị nhà và vật kiến trúc cũ hiện gia đình cụ T2 quản lý, sử dụng là 189.522.375 đồng (giá trị nhà và vật kiến trúc hiện nay vợ chồng Xuân quản lý sử dụng do vợ chồng ông X bỏ ra nên không tính vào giá trị tài sản của vợ chồng cụ V3, cụ T2). Xét, tổng giá trị nhà đất thuộc đối tượng mua bán theo ***Đơn xin bán nhà và mua nhà*** ngày 06/02/1985 giữa vợ chồng cụ V3 với Công ty Dầu tầm tơ P là 22.391.696.675 đồng (22.202.174.300đ + 189.522.375đ); bên mua đã thanh toán cho bên bán 47% giá trị hợp đồng nên quy đổi theo giá trị nhà đất hiện nay thì bên bán phải hoàn trả bên mua 10.524.097.437 đồng (47% x 22.391.696.675 đồng). Trừ diện tích 332,5m² đất mà hiện nay vợ chồng ông X, bà V quản lý, sử dụng thì diện tích đất còn lại là di sản của vợ chồng cụ V3, cụ T2 mà bà O, bà H được thừa hưởng là 199,3m² (trong đó có 5,7m² dành quy hoạch giao thông) có giá trị theo thị trường hiện tại là 8.630.118.640 đồng; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 637 Bộ luật dân sự năm 2005 (về phạm vi thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại) buộc bà O, bà H trả UBND tỉnh Khánh Hòa 8.630.118.640 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật. Đối với số tiền chênh lệch còn lại giữa nghĩa vụ của vợ chồng cụ V3 phải thanh toán cho UBND tỉnh Khánh Hòa là 10.524.097.437 đồng với giá trị di sản còn lại là 8.630.118.640 đồng thì Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tách ra giải quyết thành vụ án khác khi UBND tỉnh Khánh Hòa xác định bà O, bà H còn được hưởng di sản khác của vợ chồng cụ V3 và UBND tỉnh Khánh Hòa có yêu cầu khởi kiện tiếp là có cơ sở, đúng pháp luật.

[7]. Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà O, bà H mỗi người phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền mỗi người phải thanh toán cho nguyên đơn 4.315.059.320 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật. Bà O, bà H kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Kiều O, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2012/DS-ST ngày 28/11/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, cụ thể:

Căn cứ Điều 256, Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ khoản 1 và 3 Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011. Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 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; tuyên xử:

1. Xác định bà Đặng Thị Kiều O và bà Võ Thị Lan H là những người được hưởng thừa kế hợp pháp theo Bản di chúc do cụ Đặng Thị T2 lập ngày 20/11/2011 đối với (phần diện tích nhà, đất còn lại) là căn nhà nằm trên lô đất có diện tích là 199,3m² (Trong đó QHGT là 5,7m²; đất không quy hoạch 193,6m²) (nhà, đất ký hiệu lô số 2 trên sơ đồ kèm theo bản án) tọa lạc tại số 16 Đường L, N có giá trị là 8.630.118.640 đồng (Tám tỷ, sáu trăm ba mươi triệu, một trăm mười tám ngàn,

sáu trăm bốn mươi đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, buộc bà Đặng Thị Kiều O và bà Võ Thị Lan H (trong phạm vi giá trị di sản thừa kế được hưởng tại thời điểm xét xử sơ thẩm) mỗi người phải có nghĩa vụ thanh toán cho UBND tỉnh Khánh Hòa số tiền là 4.315.059.320đ (Bốn tỷ, ba trăm mười lăm triệu, không trăm năm mươi chín ngàn, ba trăm hai mươi đồng).

3. Công nhận việc mua bán nhà theo “Giấy bán nhà” lập ngày 27/12/1989 giữa cụ Võ Doãn V3, cụ Đặng Thị T2 với ông Trần Đình X, bà Phan Thị Thu V. Ông Trần Đình X, bà Phan Thị Thu V được sở hữu căn nhà và quyền sử dụng lô đất hiện ông bà đang quản lý có diện tích 332,5m² (Trong đó QHGT là 32,5m²; đất không quy hoạch 300,4m²), (nhà, đất ký hiệu lô số 1 trên sơ đồ kèm theo bản án).

4. Ông Trần Đình X và bà Phan Thị Thu V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích nhà, đất theo điểm 3 phần Quyết định của bản án này.

3. Không xem xét phần diện tích đất Nhà nước đã có Quyết định quản lý (lô số 3 và lô số 4 trên sơ đồ kèm theo bản án).

4. Không xem xét giải quyết quan hệ thực nhà giữa ông Th với cụ Đặng Thị T2, cụ Võ Doãn V3 trong vụ án này vì phần diện tích nhà, đất thực liên quan đến Quyết định quản lý của UBND tỉnh Phú Khánh (nay là Khánh Hòa) khi nào các bên đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết thành vụ án dân sự khác.

4. Tách phần nghĩa vụ của cụ V3, cụ T2 đối với số tiền còn lại 1.893.978.797đ ra giải quyết thành vụ án dân sự khác khi nào Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa yêu cầu và có kèm tài liệu xác định bà H và bà O còn được hưởng di sản khác của cụ V3, cụ T2 để yêu cầu bà O, bà H thực hiện tiếp nghĩa vụ trả nợ.

5. Án phí: Bà Đặng Thị Kiều O và bà Võ Thị Lan H mỗi người phải nộp 58.315.059 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại cho UBND tỉnh Khánh Hòa 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà UBND tỉnh Khánh Hòa đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2010/0000445 ngày 20/03/2012 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

II/ Về án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thị Kiều O phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo bà O đã nộp (do ông Trần Hải C nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số AA/2016/0000565 ngày 28/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa thì bà O đã thi hành xong khoản tiền này.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế&quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân