

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2018/DS-PT

Ngày: 27/3/2018

V/v: Tranh chấp quyền đòi tài sản,
tranh chấp hợp đồng mua bán nhà
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Mừng

Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp quyền đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2016/DS-ST ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2017/QĐ-PT ngày 23/01/2017; thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 89/TB-TA ngày 28/02/2017; thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 531/TB-TA ngày 08/8/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số: 85/2017/QĐ-HPT ngày 21/8/2017; thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 125/TB-TA ngày 06/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Thành L, sinh năm: 1962;

Bà Đồng Thị H, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Số x đường y, Dz, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Hữu S, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Số x đường HG, phường y, Thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2018).

- *Bị đơn*: Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm: 1937;

Địa chỉ: Số x NVT, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Bùi Văn H, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Số x NBK, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 28/12/2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn B là Luật sư của Văn phòng Luật sư BT thuộc đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng – Địa chỉ: Số x HT, phường y, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông Bùi Văn H, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Số x NVT, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Bà Bùi Thị Th, sinh năm: 1961;

Địa chỉ: Số x TP, phường L, Thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1969;

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Số x TP, phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1967;

Bà Dương Thị Th, sinh năm: 1971;

Tạm trú tại: Số x TP, phường L, Thành phố B Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Ủy ban nhân dân thành phố BL.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc B – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng T – Chức vụ: Phó chủ tịch.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 23/11/2016)

- *Người kháng cáo*: Cụ Nguyễn Thị H - Bị đơn.

(Ông S, ông H, luật sư B, ông S có mặt tại phiên tòa; ông H, bà Th có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự khác đều vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của ông Nguyễn Thành L cũng như ông Đỗ Hữu S là đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông L, bà H trình bày:

Vào năm 2000, ông L có cho ông Bùi Văn H là con trai của cụ Nguyễn Thị H mượn căn nhà số 1033 nay là số 1035 đường TP, quốc lộ 20, tại thửa đất số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, phường LT, thành phố BL để ở. Một thời gian sau ông L muốn lấy lại căn nhà trên nhưng ông H không trả, khi ông L bán nhà thì phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, sau đó ông L có làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Công an phường LT, thành phố BL xác nhận.

Ngày 10/01/2014, ông L được Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BR.254865, sau đó ông L bán lại căn nhà trên cho ông Nguyễn Xuân S, bà Nguyễn Thị T.

Khi hai bên lên Phòng Tài nguyên môi trường thành phố BL làm thủ tục sang tên trước bạ thì được thông báo có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố BL tạm ngừng làm thủ tục sang tên vì cụ H có đơn khởi kiện cho rằng căn nhà

này ông L đã bán cho cụ H vào năm 1998 do đó cụ H kiện không cho ông L mua bán và sang tên căn nhà nêu trên.

Còn ông L thì khẳng định hợp đồng mua bán giữa ông L và cụ Nguyễn Thị H mà cụ H cung cấp cho Tòa án là không có thực, hợp đồng viết tay ghi ngày 05/01/1998 là do cụ H tự tạo ra. Từ năm 2000 cho đến nay ông L không hề ký bất kỳ một loại giấy tờ mua bán nào đối với căn nhà trên cho bất kỳ ai.

Nay ông L yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố BL buộc cụ Nguyễn Thị H trả lại cho vợ chồng ông L căn nhà số 1033 nay là số 1035A đường TP, quốc lộ 20, tại thửa đất số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Theo cụ Nguyễn Thị H và đại diện theo ủy quyền của cụ H là ông Bùi Văn Ng trình bày:

Vào ngày 05/01/1998, cụ H và ông L có thiết lập một hợp đồng mua bán viết tay với nội dung:

Ông L bán cho cụ H căn nhà số 1033 đường TP, TT, phường LT, thành phố BL, cùng lô đất số 01 thuộc tờ bản đồ số 05, phường LT với giá là 30 cây vàng tương đương với 135.000.000đồng. Ngay sau đó ông L giao nhà, đất và giấy tờ quyền sở hữu nhà (sổ trắng cũ) và cụ H đã giao đủ số tiền nêu trên cho ông L (hai bên không viết giấy biên nhận giao tiền, giao giấy tờ nhà).

Hai bên thỏa thuận là ông L ủy quyền cho cụ H tự đi làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất sang tên mình, nhưng sau đó vì nhiều lý do đến năm 2008 khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ H vẫn để nguyên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H. Ông Ng được cụ H ủy quyền khẳng định căn nhà, đất nêu trên là do cụ Nguyễn Thị H mẹ ông và ông L có mua bán với nhau chứ không có việc mượn nhà như ông L khai.

Ngoài ra, ông L cũng viết một giấy ủy quyền ghi ngày 15/03/2008 cho ông Bùi Văn H là con trai cụ H toàn quyền sử dụng căn nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL914327 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 31/01/2008.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ng và luật sư bảo vệ quyền lợi cho cụ H không đồng ý trả lại căn nhà theo yêu cầu của ông L. Đề nghị Tòa án căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông L và cụ H ghi ngày 05/01/1998; Giấy ủy quyền giữa ông L, ông H ghi ngày 15/03/2008, căn cứ vào việc cụ H quản lý, sử dụng căn nhà trên trong 17 năm qua để chấp nhận việc mua bán nhà nêu trên là hợp pháp và buộc ông L phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên căn nhà nêu trên cho cụ H; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR.254865 do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày ngày 10/01/2014 cho ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H.

Ông Bùi Văn H trình bày:

Vào ngày 05/01/1998 qua giới thiệu của ông H, vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H có chuyển nhượng cho mẹ ông H là cụ Nguyễn Thị H căn nhà số 1033 thửa đất số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, phường LT, thành phố BL với giá là 30 cây vàng tương đương với 135.000.000đồng. Sau khi cụ H (mẹ ông H) trả đầy đủ số tiền trên thì vợ chồng ông L đã bàn giao ngôi nhà và giấy tờ sở hữu nhà

(sổ trắng). Ông H là người làm chứng có xác nhận trong giấy mua bán viết tay giữa ông Nguyễn Thành L, cụ Nguyễn Thị H.

Nay ông L cho rằng ông H mượn nhà và yêu cầu đòi trả lại nhà, ông H khẳng định không mượn căn nhà nêu trên của ông L mà thực tế là ông L đã bán căn nhà nêu trên cho cụ Nguyễn Thị H mẹ của ông H là đúng sự thật. Ngoài ra, ông L cũng viết một giấy ủy quyền ghi ngày 15/03/2008 cho ông Bùi Văn H được toàn quyền sử dụng căn nhà và đất theo giấy chứng nhận QSD đất số AL914327 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 31/01/2008.

Bà Bùi Thị Th trình bày:

Căn nhà xây diện tích 209 m² nằm trên diện tích đất 374m² tại thửa đất số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, số nhà x TP, phường L, Thành phố B Lộc là tài sản do mẹ bà là cụ H mua của ông L, bà H vào năm 1998. Sau khi mua cụ H đã giao cho bà Th là con gái quản lý, ở và sinh sống từ năm 1998 cho đến nay tại căn nhà này. Khi sửa chữa nhà thì do cụ H bỏ tiền ra để chi phí sửa chữa, nay có yêu cầu đòi bồi thường số tiền này là bao nhiêu thì do cụ H mẹ của bà Th đứng ra yêu cầu Tòa án giải quyết, bà Th cho rằng mình không liên quan gì nên không có ý kiến.

Đối với khoản tiền mà bà Th bỏ ra để đóng thuế sử dụng căn nhà, đất nêu trên từ năm 1998 cho đến nay là do bà Th nộp toàn bộ nhưng ghi tên ông Bùi Văn H là em trai trong biên lai nộp thuế.

Nay bà Th yêu cầu nếu như phải giao trả lại nhà cho ông L, bà H thì bà Th yêu cầu ông L, bà H phải thanh toán trả số tiền mà bà Th đóng thuế từ năm 1998 cho đến năm 2015 hết tổng cộng số tiền là 4.539.000đồng.

Ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông bà có lập một hợp đồng mua bán nhà với ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H mua căn nhà số 1035A TP diện tích 374m² tại thửa đất số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, phường LT, thành phố BL với giá 1.450.000.000đồng. Bà Tươi, ông S đã thanh toán cho ông L, bà H số tiền mua nhà là 650.000.000đồng, số tiền còn thiếu chưa trả là 800.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào ông L, bà H chuyển quyền sở hữu nhà cho bên mua thì bà Tươi, ông S sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Nay ông L, bà H kiện đòi cụ H trả lại căn nhà trên thì ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này ông L, bà H không đòi lại được căn nhà trên để sang tên cho vợ chồng ông bà thì ông bà sẽ khởi kiện ra Tòa án bằng một vụ án dân sự khác.

Ông Lê Trọng Tuấn là người đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân thành phố BL trình bày:

Việc cấp sổ (lần 1) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số AL914327 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 31/01/2008 cho ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H và khi ông L thông báo mất sổ xin cấp lại (lần 2) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số BR254865 ngày 10/01/2014 đều đúng quy định của pháp luật. Sau khi Tòa án nhân dân thành phố BL xử xong vụ án này Ủy ban nhân dân thành phố BL sẽ thực hiện theo nội dung phán quyết của Tòa án.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Dương Thị Th trình bày: Vào năm 2013 vợ chồng ông bà có thuê một phần căn nhà số 1035A đường TP, phường LT, thành phố BL của bà Bùi Thị Th (con gái của cụ H) để ở và buôn bán. Lúc thuê nhà hai

bên có làm một hợp đồng viết tay, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 16/6/2013 đến nay đã hết thời hạn thuê. Trong quá trình thuê nhà ông bà có bỏ tiền ra để làm mái hiên và nắp kiếng, tôn chi phí hết khoảng 30.000.000đồng.

Hiện nay hai bên chưa ký lại hợp đồng thuê nhà vì căn nhà này cụ H và ông L đang tranh chấp. Nếu sau này Tòa án giao nhà cho ai mà không cho thuê nữa thì ông bà tháo dỡ toàn bộ số vật liệu nêu trên để mang đi chỗ khác và không có yêu cầu tranh chấp hoặc đòi bồi thường gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 28/2016/DS-ST ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BL. Xử:

1/ Chấp nhận đơn khởi kiện: “*Tranh chấp về đòi lại tài sản (đòi lại nhà cho ở nhờ)*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H với bị đơn là cụ Nguyễn Thị H như sau.

Buộc cụ H, bà Th người đang quản lý, sử dụng nhà phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông L, bà H căn nhà số 1035A diện tích 209,99m² nằm trên diện tích đất 374m² tại thửa số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. Nhà và đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số AL.914327 thửa 199 tờ bản đồ G.158.IIB, cấp ngày 10/01/2014.

Buộc cụ H phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông L số tiền chi phí thẩm định giá là 4.820.000đồng nhưng được trừ đi số tiền giám định mà ông L phải thanh toán trả cho cụ H là 2.950.000đồng. Như vậy, cụ H chỉ còn phải thanh toán trả cho ông L số tiền là (4.820.000đồng - 2.950.000đồng) = 1.870.000đồng.

2/ Về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà:

-Xử bác đơn yêu cầu phản tố về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ H đối với vợ chồng ông L, bà Huệ. Buộc cụ H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí cho 02 lần giám định chữ ký, chữ viết của ông L với số tiền chi phí tổng cộng là 30.287.000đồng (cụ H đã nộp đủ số tiền này để chi phí và đã thanh toán xong). Buộc ông L phải chịu chi phí cho 01 lần giám định chữ ký đóng dấu là 5.900.000đồng (ông L và cụ H đã nộp đủ số tiền trên để chi phí và đã quyết toán xong).

-Xử bác yêu cầu của cụ H về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR254865 cấp ngày 10/01/2014 cho ông L, bà H của Ủy ban nhân dân thành phố BL.

3/ Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th về việc đòi lại tài sản tiền đóng thuế nhà, đất. Buộc ông L, bà H phải thanh toán trả cho bà Th số tiền 4.539.000đồng.

4/ Về án phí:

Buộc cụ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 72.152.000đồng và 200.000đồng án phí bị bác đơn yêu cầu phản tố về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tổng cộng là 72.352.000đồng nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí trước đây là 13.120.000đồng tại biên lai thu số 0001206 ngày 17/03/2015 của cục Thi hành án dân sự thành phố BL. Như vậy, cụ H còn phải nộp tiếp số tiền là 59.232.00đồng.

Bà Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm v/v kiện đòi tài sản do đó được hoàn trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí trước đây là 200.000đồng tại biên lai thu số: 0001614 ngày 03/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL.

Buộc ông L, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 227.000đồng nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí trước đây tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố BL là 9.000.000đồng. Hoàn trả lại cho ông L số tiền đã nộp tạm ứng trước đây là 8.773.000đồng.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 22/12/2016, bị đơn cụ Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Bùi Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cụ Nguyễn Thị H và ông Đỗ Hữu S là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông L đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo biên bản làm việc ngày 05/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự ngày 05/3/2018.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 28/2016/DS-ST ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BL công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Xuất phát từ việc nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H cho rằng căn nhà xây diện tích 209,99m² nằm trên diện tích đất 374m² tại thửa số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, phường LT, thành phố BL (trước đây nhà này mang số 1033 nay là số 1035A) là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Năm 2000, vợ chồng ông bà cho ông Bùi Văn H là con trai của cụ H mượn. Khi vợ chồng ông bà thực hiện các thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Xuân S, bà Nguyễn Thị T thì Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố BL thông báo có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố BL tạm ngừng việc sang tên vì cụ H có đơn khởi kiện cho rằng nhà đất này vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng cho cụ H vào năm 1998 nên vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu cụ H phải trả lại nhà đất trên cho vợ chồng ông bà vì giữa vợ chồng ông bà và cụ H không có thực hiện bất kỳ việc chuyển nhượng nhà đất nào.

Bị đơn cụ H thì không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố cho rằng nguyên đơn đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số 1033 TP, TT, phường LT, thành phố BL cho cụ với giá 135.000.000 đồng.

Nay cụ H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và cụ ghi ngày 05/01/1998, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR254865 do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp cho nguyên đơn. Đồng thời, buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên căn nhà nêu trên cho cụ H theo quy định của pháp luật nên các bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp quyền đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn cụ H thì thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo biên bản làm việc ngày 05/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì ông Đỗ Hữu S là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông L và cũng như ông Bùi Văn H là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn cụ Nguyễn Thị H đã thỏa thuận với nội dung như sau:

- Nguyên đơn ông L, bà H sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại số 1033 (nay là 1035A) đường TP, phường LT, thành phố BL cho cụ H theo quy định pháp luật;

- Bị đơn cụ H có nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại số 1033 (nay là 1035A) đường TP, phường LT, thành phố BL cho nguyên đơn vợ chồng ông L và bà H số tiền 2.000.000.000 đồng;

- Về án phí và chi phí tố tụng nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$;

- Nguyên đơn vợ chồng ông L, bà H có nghĩa vụ thỏa thuận với bên thứ 3 là vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn với vợ chồng ông S, bà T đã ký kết trước đây. Nguyên đơn sẽ thanh toán lại cho vợ chồng ông S, bà T số tiền đã nhận là 650.000.000 đồng và bồi thường tiền lãi suất theo lãi suất ngân hàng kể từ ngày nhận số tiền trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Đỗ Hữu S là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông L, bà H và ông Bùi Văn H là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn cụ H vẫn giữ nguyên nội dung đã thỏa thuận ngày 05/3/2018 đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Xét thấy, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử cần công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự như trên là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Th thì thấy rằng: Bà Th cho rằng nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại cho bà số tiền mà chị đã đóng thuế cho nhà nước đối với nhà đất tranh chấp trên. Do hiện nay giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng tài sản đang tranh chấp nên cấp phúc thẩm không xem xét đến yêu cầu độc lập của bà Thanh. Nếu bà Th có tranh chấp với cụ H về chi phí mà bà Th đã bỏ ra để đóng thuế cho nhà đất tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Đối với việc vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Dương Thị Th thuê một phần của căn nhà số 1035A đường TP, phường LT, thành phố BL mà ông L, cụ H

đang tranh chấp. Thuê vào năm 2013 với thời hạn thuê là 03 năm thì đến nay đã hết thời hạn thuê, ông B và bà Th không tranh chấp gì mà chỉ xin được tháo dỡ các vật liệu lắp ghép làm mái hiên, vách ngăn mang đi. Yêu cầu tháo dỡ này của ông B, bà Th không làm ảnh hưởng gì đến kết cấu của ngôi nhà do đó cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông S, bà T liên quan đến việc mua căn nhà số 1035A đường TP, phường LT, thành phố BL của vợ chồng ông L, bà H thì do tại cấp sơ thẩm vợ chồng ông S không yêu cầu giải quyết việc mua bán căn nhà nói trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, viện kiểm sát không có kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để giải quyết.

Vì vậy, nếu vợ chồng ông S, bà T có tranh chấp về việc mua bán nhà số 1035A đường TP, phường LT, thành phố BL sẽ được quyền khởi kiện theo quy định chung.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này nên cần ghi nhận. Cụ thể: Chi phí tố tụng cụ H đã quyết toán tổng số tiền là 42.437.000 đồng nên cần buộc vợ chồng ông L, bà H phải thanh toán lại cho cụ H $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 21.218.500 đồng là có căn cứ.

Với phân tích trên, cấp phúc thẩm cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn cụ H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[7] Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001135 ngày 07/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố BL.

Buộc bị đơn cụ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (*trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn ông L, bà H là 2.000.000.000 đồng*) = 72.000.000 đồng. Tuy nhiên, cụ Nguyễn Thị H, sinh năm: 1937. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm thì cụ H đã hơn 60 tuổi.

Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2014/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 thì cụ H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí.

Do vậy, cần miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Nguyễn Thị H. Hoàn trả cho cụ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.120.000 đồng theo biên lai thu số 0001206 ngày 17/03/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố BL.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị Th số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001614 ngày 03/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố BL.

- Về án phí phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho cụ Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0005642 ngày 27/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố BL.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Thị H. Sửa bản án sơ thẩm. Xử:

1/ Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

- Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại số 1035A thuộc thửa số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng cho bị đơn cụ Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn cụ Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

- Cụ Nguyễn Thị H được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại số 1035A diện tích 209,99m² nằm trên diện tích đất 374m² tại thửa số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Quy định cho cụ Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số 1035A diện tích 209,99m² nằm trên diện tích đất 374m² tại thửa số 199 tờ bản đồ G.158.IIB, phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Về chi phí tố tụng:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H có nghĩa vụ thanh toán lại cho cụ Nguyễn Thị H số tiền 21.218.500 đồng.

Lãi suất chậm thi hành án: “Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự”.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Đồng Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 9.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001135 ngày 07/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố BL.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Nguyễn Thị H. Hoàn trả cho cụ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 13.120.000 đồng theo biên lai thu số 0001206 ngày 17/03/2015 của Cục Thi hành án dân sự thành phố BL.

- Hoàn trả cho bà Bùi Thị Th số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001614 ngày 03/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho cụ Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 0005642 ngày 27/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố BL.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND TP. BL;
- CCTHADS TP. BL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân

