

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 192/2022/DS-PT
Ngày 19-8-2022
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà đất”

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 Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân

Ông Trương Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Đoàn Minh Lộc – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại điểm cầu trung tâm: trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần: hội trường xét xử, trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2022/TBTL-TA ngày 09 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn T L, sinh năm 1957; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kim N và ông Hoàng Bá M là Luật sư Văn phòng Luật sư Kim N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm 1982; HKTT: tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh T: Ông Huỳnh Văn T; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa (Giấy ủy quyền ngày 26/5/2022)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Minh T, sinh năm 1977; địa chỉ: thành phố N , Khánh Hòa.
2. Bà Dang (Tran) Thi Tu H; địa chỉ: Australia.
3. Ông Trần T, sinh năm 1964; địa chỉ: Austrlia.
4. Ông Hà Việt H, sinh năm 1972; địa chỉ: thành phố N , Khánh Hòa.
5. Bà Trần Thị M L, sinh năm 1960; địa chỉ: thành phố N , tỉnh Khánh Hòa.

Bà Trần Thị M L ủy quyền cho ông Nguyễn T L, sinh năm 1957; địa chỉ: thành phố N , tỉnh Khánh Hòa tham gia tố tụng.

6. Ông Phan A, sinh năm 1944, nơi ĐKNKTT: Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc hiện nay: Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: bị đơn ông Trần Minh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh T.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2018, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 07/02/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn T L trình bày:

Ông là con nuôi của bà Huỳnh Thị C; ông Trần Minh T là cháu nội của bà C. Trước năm 1971, bà C có cơ sở kinh doanh ở Đ, Ông từ Quảng Nam vào làm việc cho bà C. Về sau, Ông được bà C đưa về N tiếp tục làm việc và nhận làm con nuôi. Ông sống cùng gia đình bà C tại nhà số 10 đường N, X, N , Khánh Hòa đến năm 1975 thì ra ở riêng.

Gia đình bà C khi đó gồm chồng của bà C là ông Trần T (còn có tên gọi khác trước năm 1975 là Nguyễn Tấn T) và các con của bà C gồm ông Trần T (cha của ông Trần Minh T), bà Trần Thị Tú H, ông Trần H (đã chết) và ông Trần T. Bà H, ông T và ông H vượt biên qua Úc cùng một thời điểm nhưng cụ thể khi nào Ông không nhớ rõ. Trên đường vượt biên, ông H chết, khi đó ông H chưa có vợ con. Ông sống cùng gia đình bà C, có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình bà C. Ông ở đó được vài tháng thì ông Trần T chết.

Nhà đất tại số 10 đường N, X, N , Khánh Hòa do bà C mua của vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Đặng Thị M theo Văn tự đoạn mãi bất động sản ngày 25/9/1971. Khi bà C mua nhà đất này thì ông T đã chết nên đây là tài sản riêng của bà C. Sau khi mua nhà đất, bà C phá bỏ toàn bộ căn nhà đã mua và xây mới lại hoàn toàn thành hiện trạng như hiện nay (Giấy phép xây dựng ngày

08/4/1972). Bà C chỉ có Văn tự đoạn mãi bất động sản chứ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Việc mua nhà đất là việc riêng của gia đình bà C nên Ông không biết rõ nguồn tiền mua nhà đất là của ai.

Bà C chết năm 1996, có để lại một bản Di chúc ngày 01/4/1994 và một Di chúc bổ sung ngày 14/10/1995. Khi còn sống, bà C bán một phần nhà đất 10 N cho vợ chồng ông Phan T và bà Nguyễn Thị C, có lập giấy bán nhưng Ông không biết rõ là bán thời gian nào. Bà C chỉ bán cho ông T, bà C phần nhà gồm: một căn trệt và hai phòng nằm phía sau căn trệt đó, điều này thể hiện rõ trong Di chúc ngày 01/4/1994 của bà C. Theo di chúc, ông Trần Minh T chỉ được chia phần trệt căn nhà, còn phần tầng lầu chia cho ông T và bà H. Trước khi chết, bà C có sang Úc và đưa toàn bộ giấy tờ nhà đất số 10 đường N cho bà Trần Thị Tú H giữ. Sau này, khi Ông mua nhà đất số 10 đường N thì bà H giao lại toàn bộ giấy tờ nhà đất cho Ông.

Sau khi bà C chết thì bà H nhờ vợ chồng cậu, mợ của bà H là ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị T về ở, trông coi, quản lý nhà số 10 đường N. Quá trình ông N, bà T ở đó thì giữ nguyên hiện trạng tài sản, không xây sửa gì thêm. Ông N, bà T ở tại nhà đó đến khi bán nhà cho Ông.

Gia đình bà H nhiều lần tìm người mua nhà đất số 10 đường N nhưng giá thấp, bà H không muốn bán. Đến năm 2013, thấy không có người mua nên Ông đề nghị với bà H để mua lại căn nhà làm kỷ niệm. Bà H, ông T và ông T đồng ý bán. Tuy nhiên, bà H và ông T đang định cư ở nước ngoài, cũng đã có quốc tịch Úc nên không đứng tên giấy tờ mua bán nhà đất được. Vì vậy, bà H và ông T để cho ông T đứng tên thực hiện các thủ tục giấy tờ mua bán cho hợp lệ. Để hợp thức hóa thì ngày 10/10/2013, ông Trần T có Văn bản nhường quyền hưởng di sản cho bà Trần Thị Tú H. Ngày 31/12/2013, bà H làm Văn bản tặng cho, nhường kỷ phần thừa kế của bà H cho ông T. Như vậy, ông T mới có quyền quyết định, định đoạt toàn bộ nhà đất số 10 đường N, từ đó thực hiện việc mua bán với Ông.

Để tránh tranh chấp, bà H đã yêu cầu ông T phải làm Tờ cam đoan vào ngày 10/01/2014, với nội dung: mọi việc định đoạt nhà đất đều phải có sự đồng ý của bà H. Khi đó có Ông, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị T cùng chứng kiến và ký tên làm chứng vào Tờ cam đoan của ông T.

Sau khi ông T đã làm Tờ cam đoan, ngày 04/3/2014, ông T ra Văn phòng công chứng lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế. Khi lập văn bản này thì có mặt ông T và bà H, còn ông T không có mặt tại Việt Nam lúc đó.

Ông mua nhà đất số 10 đường N với giá 2,4 tỷ đồng. Ông T chỉ là người đứng tên trên giấy tờ mua bán để hợp thức, còn thực tế việc mua bán, giao tiền, bàn giao nhà đều do bà H trực tiếp về Việt Nam thực hiện. Vì tin tưởng nhau nên Ông và bà H, ông T không lập hợp đồng công chứng mà chỉ có các giấy viết tay ghi nhận giá chuyển nhượng và việc giao nhận tiền. Toàn bộ các giấy tờ đó

đều do bà H và ông T tự viết. Vì bà H được hưởng 2/3 giá trị nhà đất, ông T được hưởng 1/3 giá trị nhà đất nên số tiền mua nhà, Ông đưa cho cả bà H và ông T, cụ thể bà H nhận 1,6 tỷ đồng, ông T nhận 800 triệu đồng. Hiện nay, bà H đã nhận đủ tiền, Ông chỉ còn thiếu ông T 20 triệu đồng vì ông T chưa hoàn thành thủ tục đăng ký giấy tờ nhà đất cho Ông nên Ông chưa đưa đủ.

Vì vậy, Ông yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Bản thỏa thuận ngày 28/11/2015 về việc mua bán nhà đất số 10 đường N giữa Ông và ông Trần Minh T vì Ông đã trả cho ông T 2,38 tỷ đồng trên tổng số tiền 2,4 tỷ đồng.

Hiện trạng nhà đất hiện nay vẫn như khi bà C xây dựng, không ai xây sửa gì thêm. Ông có cho ông Hà Việt H thuê phần nhà đất hiện đang tranh chấp để bán quán bún đậu. Hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/9/2016, thời hạn thuê 36 tháng nên đến thời điểm hiện nay thì hợp đồng thuê giữa Ông và ông H đã chấm dứt, Ông không tiếp tục ký bất kỳ hợp đồng cho thuê nào khác nữa. Tuy nhiên, hiện nay Ông vẫn cho ông H ở nhờ và tiếp tục kinh doanh quán bún đậu.

Đối với yêu cầu phản tố đòi tiền thuê nhà của ông Trần Minh T, Ông hoàn toàn không đồng ý vì nhà đất Ông mua hợp pháp nên Ông có quyền cho thuê.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Minh T về việc đề nghị Tòa án buộc ông Trần Minh T và Ông trả lại cho ông T phần tầng lầu tương ứng với phần tầng trệt của nhà ông T tại địa chỉ số 10 đường N thì Ông cũng không đồng ý vì đây là tài sản hợp pháp của Ông.

- Bị đơn ông Trần Minh T và đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Phạm Trân Nhật T trình bày:

Ông Trần Minh T sống với bà nội là bà Huỳnh Thị C tại nhà số 10 đường N, X, N, Khánh Hòa từ khi còn nhỏ. Lớn lên, ông T chuyển đến sống với mẹ tại Đ. Năm 1996, bà C chết có để lại di chúc, ông T là người thừa kế.

Ông Nguyễn T L là người quen trong gia đình bà C, ông T gọi ông L là chú. Khi bà C chết thì có nhờ ông L trông coi nhà cửa.

Khoảng năm 2013, khi biết ông T sẽ là người kế thừa tài sản là nhà đất nêu trên, ông L đã thương lượng với ông T việc mua lại nhà đất này, ông T đồng ý với những nội dung chính sau:

- (i) Giá chuyển nhượng là 2,4 tỷ đồng; tiền chuyển qua tài khoản.
- (ii) Giải quyết hòa giải với hộ liên kề là ông Phan Minh T vì ông T nhiều lần gọi cho ông T nhắc phần lầu phía trên là của ông T vì trước đây bà C có bán một phần căn nhà cho ông Phan T là ông nội của ông T.
- (iii) Ông L chịu trách nhiệm làm sổ đỏ.
- (iv) Nếu ông L giải quyết không được thì ông T sẽ hủy giao dịch và trả số tiền đã nhận.

Sau khi các bên đồng ý những nội dung thỏa thuận miệng nêu trên, ngày 13/5/2013, ông L chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản của ông T là 200 triệu đồng. Vì là chú cháu, tin tưởng nhau nên dù chưa có Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế nhưng ông L vẫn tiến hành đặt cọc.

Ngày 04/3/2014, ông T lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế. Theo đó, ông T là người duy nhất được toàn quyền sử dụng, sở hữu, định đoạt nhà đất số 10 đường N. Sau đó, ông T giao giấy tờ nhà cho ông L để ông L làm sổ đỏ đứng tên ông T và ông L đã nộp hồ sơ cấp sổ ngày 10/3/2014. Ông T có yêu cầu đưa thêm tiền nhưng ông L cố tình kéo dài. Khi tiến hành làm sổ đỏ thì ông Phan Minh T không ký giáp ranh và có liên hệ với ông T, ông T yêu cầu ông L thỏa thuận cho xong nhưng ông L không đồng ý và nói để ông L giải quyết.

Ngày 02/8/2014, ông L nói ông T ký Giấy bán nhà đất bằng giấy tay để làm sổ đỏ cho dễ, còn tiền thì ông L sẽ chuyển vào tài khoản sau. Ông T tin tưởng nên ký và để ông L giữ bản gốc Giấy bán nhà đất, ông T không giữ bản nào nhưng ông T nhớ nội dung được ghi lại giống như đã thỏa thuận miệng trước đây.

Khoảng một tuần sau, ông T nhận giấy báo về việc trả hồ sơ nhà đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất với lý do nhà đất của ông T đang tranh chấp với chủ sử dụng liền kề nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã hỏi thúc ông L liên hệ với ông T giải quyết cho xong để làm sổ đỏ và thanh toán số tiền còn lại cho ông T, ông L lại lần nữa nói là ông L quen biết rất nhiều nên để ông L lo và ông L gửi cho ông T số tiền 350 triệu đồng qua tài khoản vào ngày 25/8/2014. Ông T nhận tiền và yêu cầu ông L nhanh chóng giải quyết sớm để ông T lấy số tiền còn lại.

Ông L yêu cầu ông T làm thủ tục khởi kiện và ủy quyền cho ông L. Tháng 12/2014, Tòa án nhân dân thành phố N thụ lý vụ án nhưng sau đó một thời gian, ông L nói với ông T là ông L đã làm thủ tục rút đơn khởi kiện vì ông L quen biết nhiều nên để làm cách khác. Ngày 01/4/2015, Tòa án nhân dân thành phố N ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Lúc này, ông T đã yêu cầu hủy giao dịch với ông L nhưng ông L lại trấn an ông T là ông L quen biết nhiều, để ông L lo. Hơn nửa năm sau vẫn không thấy gì nên ông T có yêu cầu ngừng giao dịch nhưng ông L vẫn xoa dịu ông T và hứa sẽ đưa thêm tiền và lập văn bản cam kết để ông L làm cách khác nhanh hơn.

Ngày 28/11/2015, ông T ký với ông L Văn bản thỏa thuận cam kết, bản gốc do ông L giữ. Theo ông T nhớ thì nội dung Văn bản thỏa thuận này có các nội dung chính sau:

(i) Giá cả thống nhất như đã ghi nhận trong Giấy bán nhà đất ngày 02/8/2014 là 2,4 tỷ đồng.

(ii) Ông T là người thừa kế duy nhất nên tiền mua bán nhà phải chuyển qua tài khoản của ông T; xác định hiện nay ông L mới chuyển qua tài khoản của ông T hai lần, tổng cộng số tiền 550 triệu đồng (200 triệu đồng và 350 triệu đồng).

(iii) Ông L phải giải quyết nhanh và dứt điểm tranh chấp với ông Phan Minh T, ông L chịu trách nhiệm làm sổ đỏ. Lần này, nếu ông L còn kéo dài thì ông T dứt khoát hủy giao dịch mua bán.

Sau khi ký xong, ông L tiếp tục gửi tiền mua nhà cho ông T là 160 triệu đồng vào ngày 03/12/2015.

Tháng 10/2016, ông L nói ông T tiếp tục khởi kiện ông T và ủy quyền cho ông L. Trong quá trình đó, ông T có liên hệ với ông T để thương lượng, ông T chấp nhận yêu cầu của ông T nhưng ông L không đồng ý và khẳng định là ông L quen biết nhiều nên để ông L tiếp tục. Ông T không muốn dây dưa nên đã gửi đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện kèm theo Thông báo ngày 25/11/2016 hủy bỏ giao dịch bán nhà đất với ông L. Ngày 06/02/2017, Tòa án nhân dân thành phố N ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Khi hủy giao dịch với ông L, ông T có yêu cầu ông L không được tiếp tục cho thuê nhà, nếu ông L vẫn tiếp tục cho thuê thì ông T sẽ kiện đòi tiền thuê nhà hàng tháng.

Khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, khoảng tháng 2, tháng 3/2017, ông T và ông T đã thỏa thuận thành công ranh giới và tự làm sổ đỏ. Lúc này, ông T không cho ông T biết việc ông T và ông L có mâu thuẫn và ông T hứa sẽ trả lại phần lâu trên cho ông T.

Ông T cũng liên hệ với ông L đề nghị chấm dứt việc cho ông Hà Việt H thuê nhà nhưng cả ông L và ông H đều không chịu trả nhà cho ông T.

Tháng 10/2017, ông T tiến hành cắt điện nước tại nhà số 10 đường N. Sau đó, ông L lên Ủy ban nhân dân phường X ký xác nhận ông L là chủ sở hữu nhà để được cấp điện nước. Ông T đã khiếu nại và Ủy ban nhân dân phường X đã có văn bản gửi cơ quan cấp điện nước để ngăn chặn nhưng ông L và ông H bắt điện nước nhà bên cạnh để tiếp tục kinh doanh cho đến nay.

Khi thấy có tranh chấp như vậy, tháng 12/2017, ông T yêu cầu ông T trả lại phần lâu bên trên như đã thỏa thuận thì ông T có lập văn bản với ông T để ông T biết rõ tình hình hiện tại là ông L và ông H không chịu dọn ra khỏi nhà nên ông T yêu cầu ông T tiến hành các thủ tục pháp lý để ông L và ông H ra khỏi nhà.

Tóm lại, giữa ông T và ông L có giao dịch mua bán nhà đất số 10 đường N, thành phố N mà ông T là người thừa kế duy nhất bằng thỏa thuận miệng và bằng giấy tay ngày 02/8/2014, cam kết ngày 28/11/2015, giá thỏa thuận là 2,4 tỷ đồng nhưng ông T chỉ nhận được tiền cọc và hai lần tiền thanh toán, tổng cộng 710 triệu đồng (200 triệu đồng + 350 triệu đồng + 160 triệu đồng) chứ không

phải là 2,38 tỷ như ông L trình bày. Ông L đã không thực hiện đúng cam kết, cụ thể là không giải quyết thỏa thuận xong với ông T, không nhanh chóng làm sổ đỏ, không trả tiền hết cho ông T, không trả nhà cho ông T, ông L gian trá trong việc thay đổi nội dung trang 1 và trang 2 của Văn bản thỏa thuận cam kết ngày 28/11/2015.

Vì những lý do trên, ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, đề nghị Tòa án không công nhận hiệu lực của Giấy bán nhà đất ngày 02/8/2014 và Văn bản thỏa thuận cam kết ngày 28/11/2015. Ông T đồng ý trả lại số tiền 710 triệu đồng cho ông L và ông L phải trả lại nhà đất số 10 đường N cùng toàn bộ giấy tờ nhà đất cho ông T.

Vì nhà đất tranh chấp là tài sản hợp pháp của ông T nên ông T có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc ông L phải thanh toán cho ông T khoản tiền cho thuê nhà số 10 đường N tính từ ngày 29/11/2016 (ngày ông T có văn bản yêu cầu chấm dứt giao dịch mua bán nhà với ông L) đến thời điểm Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm vụ án (bằng với số tiền ông L cho ông Hà Việt Hùng thuê, tạm tính 12.000.000 đồng/tháng).

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Minh T về việc đề nghị Tòa án buộc ông T và ông L trả lại cho ông T phần tầng lầu tương ứng với phần tầng trệt của nhà ông T tại số 10 đường N thì ông T đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày

1. Ông Phan Minh T trình bày:

Từ nhỏ, Ông sống với ông bà nội là ông Phan T (chết năm 2007) và bà Lê Thị C (chết năm 1992) tại số 10 đường N, X, N, Khánh Hòa. Ông T và bà C chết không để lại di chúc. Ông T và bà C có hai người con là ông Phan A và cha của ông T là ông Phan Minh Nghĩa (chết năm 1991). Ông là người con duy nhất của ông Nghĩa nên Ông là người thừa kế thế vị. Trước khi chết, ông T cho Ông biết căn nhà gia đình Ông đang ở được ông T mua từ bà Huỳnh Thị C, bao gồm một phần tầng trệt và tầng lầu tương ứng với tầng trệt.

Sau khi ông T chết, Ông tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay. Ông đã nhiều lần nhắc ông Trần Minh T là cháu của bà C rằng tầng lầu phía trên là của nhà Ông.

Tháng 8/2013, ông Nguyễn T L đến nhà Ông, đưa bản vẽ của nhà ông T, yêu cầu Ông ký giáp ranh. Ông thấy bản vẽ không đúng nên từ chối ký.

Ngày 24/6/2014, Ông nhận được Văn bản số 6163/VPĐK ngày 22/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N về việc xác định ranh giới giữa các thửa đất trong việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Minh T. Ông đã có ý kiến phản hồi và gửi đơn ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận.

Năm 2014 và 2016, ông T khởi kiện Ông nhưng đều đã rút đơn khởi kiện.

Ngày 01/3/2017, Ông và ông T thương lượng giải quyết tranh chấp và cùng ký Biên bản thỏa thuận về việc thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Theo đó, ông T thừa nhận phần diện tích tầng lầu tương ứng với phần tầng trệt mà Ông đang quản lý sử dụng thuộc sở hữu của gia đình Ông mà bà C đã chuyển nhượng cho ông Phan T.

Tháng 12/2017, Ông yêu cầu ông T trả lại phần tầng lầu thì ông T cho biết căn nhà của ông T đang bị ông L và ông Hà Việt H chiếm giữ trái phép. Ông T lập với Ông Biên bản ghi nhớ nói rõ vấn đề này và đề nghị Ông thực hiện các thủ tục pháp lý để lấy lại nhà.

Vì vậy, Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T L, đề nghị Tòa án tuyên hủy giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Trần Minh T và ông Nguyễn T L. Đồng thời, Ông có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Trần Minh T và ông Nguyễn T L trả lại cho gia đình Ông phần tầng lầu tương ứng với tầng trệt của nhà Ông đang quản lý tại địa chỉ số 10 đường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Trần Thị M L trình bày:

Khi Bà kết hôn với ông Nguyễn T L thì về sống tại nhà số 01 đường Trần Nguyên Hãn nên Bà không biết gì về nguồn gốc nhà đất tranh chấp tại số 10 đường N. Tuy nhiên, vợ chồng Bà vẫn thường xuyên qua lại thăm nom, chăm sóc bà Huỳnh Thị C nên Bà biết rõ việc bà C bán một phần nhà cho vợ chồng ông Phan T. Bà C chỉ bán cho vợ chồng ông T phần nhà gồm một căn trệt và hai phòng nằm phía sau căn trệt đó, điều này thể hiện rõ trong Di chúc ngày 01/4/1994 của bà C. Theo di chúc, ông Trần Minh T chỉ được chia phần trệt căn nhà, phần tầng lầu chia cho ông Trần T và bà Trần Thị Tú H.

Gia đình bà H nhiều lần tìm người mua nhà đất số 10 N nhưng không được. Đến năm 2013, ông L đề nghị với bà H để mua lại căn nhà làm kỷ niệm, bà H, ông T và ông T đồng ý bán. Tuy nhiên, bà H và ông T đang định cư nước ngoài, cũng đã có quốc tịch Úc nên không đứng tên giấy tờ mua bán nhà đất được. Vì vậy, bà H, ông T để cho ông T đứng tên thực hiện các thủ tục giấy tờ mua bán cho hợp lệ. Tiền mua nhà đất số 10 đường N là tiền chung của vợ chồng Bà.

Vợ chồng Bà mua nhà đất số 10 đường N giá 2,4 tỷ đồng. Ông T chỉ là người đứng tên trên giấy tờ mua bán để hợp thức, thực tế việc mua bán, giao tiền, bàn giao nhà đều do bà H trực tiếp về Việt Nam thực hiện. Số tiền mua nhà, ông L đưa cho cả bà H và ông T, cụ thể bà H nhận 1,6 tỷ đồng, ông T nhận 800 triệu đồng. Hiện nay, bà H đã nhận đủ tiền, vợ chồng Bà chỉ còn thiếu của ông T 20 triệu đồng vì ông T chưa hoàn thành thủ tục đăng ký giấy tờ nhà đất cho vợ chồng Bà nên vợ chồng Bà chưa đưa đủ.

Vì vậy, Bà đồng ý nội dung khởi kiện của ông L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Bản thỏa thuận ngày 28/11/2015 về việc mua bán nhà đất số 10 đường N giữa ông Nguyễn T L và ông Trần Minh T và thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của ông L.

Hiện trạng nhà đất hiện nay vẫn như khi bà C xây dựng, không ai xây sửa gì thêm. Vợ chồng Bà có cho ông Hà Việt H thuê phần nhà đất hiện đang tranh chấp để bán quán bún đậu. Hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/9/2016, thời hạn thuê 36 tháng nên đến thời điểm hiện nay thì hợp đồng thuê giữa vợ chồng Bà và ông H đã chấm dứt, không tiếp tục ký bất kỳ hợp đồng cho thuê nào khác nữa. Tuy nhiên, hiện vợ chồng Bà vẫn cho ông H ở nhờ và tiếp tục kinh doanh quán bún đậu.

Đối với yêu cầu phản tố đòi tiền thuê nhà của ông T, Bà hoàn toàn không đồng ý vì nhà đất vợ chồng Bà mua hợp pháp nên vợ chồng Bà có quyền cho thuê.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Minh T về việc đề nghị Tòa án buộc ông Trần Minh T và ông Nguyễn T L trả lại cho ông T phần tầng lầu tương ứng với phần tầng trệt của nhà ông T tại địa chỉ số 10 đường N thì Bà cũng không đồng ý vì đó là tài sản hợp pháp của vợ chồng Bà.

3. Ông Hà Việt H trình bày:

Ông là người thuê nhà số 10 đường N, thành phố N của vợ chồng ông Nguyễn T L và bà Trần Thị M L. Ông ký hợp đồng thuê với vợ chồng ông L ngày 19/9/2016 để kinh doanh quán bún đậu, thời hạn thuê từ ngày 15/9/2016 đến ngày 30/9/2019. Giá thuê từ ngày 01/10/2016 đến ngày 30/9/2018 là 12.000.000 đồng/tháng, từ ngày 01/10/2018 đến ngày 20/9/2019 là 13.500.000 đồng/tháng. Từ khi thuê nhà đến nay, Ông giữ nguyên hiện trạng nhà chứ không hề xây sửa gì thêm.

Ông trả tiền thuê nhà cho ông L đầy đủ theo hợp đồng, tiền thuê trả theo 6 tháng/lần, riêng năm 2017 thì Ông không trả tiền thuê cho ông L vì khi đó nhà đất có tranh chấp, bị cắt điện, cắt nước toàn bộ nên Ông không thuê được. Năm 2017 không thuê nên Ông không đưa tiền; đến năm 2018 thì tiếp tục thuê. Hiện nay, gia đình Ông đã có nhà riêng và sinh sống tại đó. Đối với nhà đất tại số 10 N, Ông chỉ sử dụng để bán bún đậu từ chiều đến tối khoảng vài tiếng đồng hồ. Vợ con Ông hiện không sinh sống tại nhà đất tranh chấp nên không liên quan gì đến vụ án, đề nghị Tòa án không đưa vợ con Ông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T L, yêu cầu phản tố của ông Trần Minh T và yêu cầu độc lập của ông Phan Minh T, Ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Theo đơn trình bày ngày 20/11/2020 được Tổng Lãnh sự quán Nước CHXHCN Việt Nam công chứng ngày 24/11/2020, bà Trần Thị Tú H (Dang Thi Tu H) trình bày:

Cha mẹ Bà là bà Huỳnh Thị C, chết năm 1996 và ông Trần T, chết năm 1970. Bà không biết cha mẹ Bà có đăng ký kết hôn hay không, cha mẹ Bà có 04 người con gồm: Ông Trần T (chết năm 1989), ông T không có vợ nhưng có một người con duy nhất là ông Trần Minh T; ông Trần H chết năm 1981; ông Trần T và Bà. Ngoài ra, cha mẹ Bà không có người con riêng, con nuôi nào khác. Bà xuất cảnh năm 1982.

Bà C có để lại Di chúc ngày 01/4/1994 và Di chúc bổ sung ngày 14/10/1995. Nhà đất số 10 đường N, thành phố N là tài sản riêng của bà C. Tuy trong Di chúc, bà C nêu “nhà đất do vợ chồng tạo lập” nhưng thực tế, ông T đã chết năm 1970, đến năm 1971 thì bà C mới mua nhà đất này.

Khi còn sống, bà C đã chuyển nhượng một phần nhà đất số 10 đường N cho ông Phan T và bà Nguyễn Thị C. Việc chuyển nhượng này được bà C ghi trong di chúc. Ngoài việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan T thì bà C không chuyển nhượng cho ai khác.

Nhà đất số 10 đường N được bà C để di chúc cho Bà, ông Trần T và ông Trần Minh T. Ông T đã thống nhất giao cho Bà đứng ra giải quyết. Vì vậy, Bà và ông T đã bán nhà đất cho ông Nguyễn T L. Ông T và Bà ở nước ngoài, việc làm thủ tục cùng đứng tên bán nhà đất rất khó khăn nên cả ba cùng thống nhất là ông T giao quyền cho Bà, Bà làm thủ tục giao quyền cho ông T, để một mình ông T đứng tên bán nhà và tiền thì chia ba. Để đề phòng ông T không thực hiện lời hứa, ngày 10/01/2014, Bà yêu cầu ông T viết cam đoan, mọi sự định đoạt nhà đất phải có sự đồng ý của Bà. Sau khi ông T viết Tờ cam đoan ngày 10/01/2014 thì Bà mới gửi giấy tờ về cho ông T để làm thủ tục thỏa thuận phân chia thừa kế vào ngày 04/3/2014 tại văn phòng công chứng. Vì đã bán cho ông L và nhận tiền của ông L nên Bà và ông T đã giao toàn bộ giấy tờ gốc về nhà đất cho ông L từ trước ngày 02/8/2014, trong đó có bản chính Di chúc của bà C.

Bà và ông Trần T có sự thỏa thuận với ông L như sau:

- Ông L không đòi lại tiền bán nhà. Ông L sẽ trả tất cả mọi chi phí bao gồm tiền làm sổ đỏ, án phí, luật sư, giấy tờ và những chi phí khác liên quan đến nhà đất số 10 đường N.

- Bà và ông T không đòi lại nhà và sẽ không phải trả tiền làm sổ đỏ, án phí, luật sư, giấy tờ và những chi phí khác liên quan đến nhà đất số 10 đường N.

Hiện trạng nhà đất không thay đổi gì từ khi bà C chết cho đến năm 2014. Từ năm 2014 đến nay, nhà đất có thay đổi gì không thì Bà không biết vì Bà và ông T đã giao nhà đất cho ông L quản lý. Hiện nay, ông L đang quản lý nhà đất này.

Vì những nội dung đã trình bày nêu trên, Bà đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T L.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Minh T, Bà nhận thấy Bà đã nhận tiền của ông L và giao nhà đất cho ông L từ năm 2014 nên Bà không yêu cầu ông L trả thêm cho Bà số tiền nào nữa.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Minh T, Bà không đồng ý vì ông T không xuất trình được giấy tờ mua bán giữa bà C với ông Phan T. Tại Di chúc của bà C đã ghi rõ bà C chỉ bán 02 phòng ở tầng trệt cho ông T. Giữa bà C và ông T cũng không có mâu thuẫn, tranh chấp gì liên quan đến nhà đất số 10 đường N. Sau khi bà C chết, ông L là người thường xuyên đến giúp gia đình Bà trong việc cúng giỗ và trông coi nhà đất.

Vì lý do sức khỏe và ở xa nên Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt Bà.

5. Theo đơn trình bày và đề nghị ngày 07/4/2021 được Tổng Lãnh sự quán nước CHXHCN Việt Nam công chứng cùng ngày, ông Trần T trình bày:

Ông và bà Đặng (Trần) Thị Tú H không tặng cho căn nhà số 10 N, N cho Trần Minh T. Chúng tôi đã bán nhà, đã nhận đủ tiền bán nhà và đã giao căn nhà số 10 N, N cho vợ chồng ông Nguyễn T L.

Bà Đặng (Trần) Thị Tú H đã có bản trình bày các nội dung của vụ án dân sự cho Tòa án. Ông hoàn toàn đồng ý với tất cả ý kiến của bà Đặng (Trần) Thị Tú H.

Ông mong muốn Tòa án sẽ cho phép ông Nguyễn T L được quyền sở hữu hợp pháp và được làm sổ đỏ căn nhà số 10 N, N. Ông đề nghị Tòa án không cho phép những người có liên quan đến vụ án tìm cách điện thoại hay liên lạc, làm ảnh hưởng đến cuộc sống riêng tư của gia đình Ông. Do điều kiện xa xôi, Ông đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt Ông.

6. Ông Phan A trình bày:

Ông là con của ông Phan T (chết năm 2007) và bà Lê Thị C (chết năm 1990). Cha mẹ ông có 02 người con là Ông và ông Phan Minh N (chết năm 1990). Ông N là cha của ông Phan Minh T.

Ngày 20/10/1978, mẹ Ông có Đơn xin mua nhà số 10 N, N của bà Huỳnh Thị C (Bản gốc Đơn xin mua nhà do ông T giữ, nên Ông cung cấp cho Tòa án bản phô tô). Theo giấy này thì mẹ Ông mua 03 phòng và nhà bếp, hồ xí, nhà tắm ở tầng dưới có giếng nước dùng chung. Lúc đó, nhà số 10 N có cả tầng trên nhưng mẹ Ông không mua tầng trên vì có thể do không đủ tiền mua. Thời điểm đó, nhà của bà C là nhà ở tư nhân nhưng không thuộc diện cải tạo nên được mua bán. Bà C cũng có Đơn xin bán nhà lập năm 1978, không ghi ngày tháng, nội dung thông tin trùng khớp với Đơn xin mua nhà của mẹ Ông. Việc mua bán nhà

khi đó chỉ thể hiện bằng đơn, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, chứ không có giấy tờ gì khác.

Bà C chỉ bán cho mẹ Ông một phần tầng dưới của nhà số 10 N, chính là toàn bộ phần nhà hiện nay ông Phan Minh T đang sử dụng. Tầng trên lúc đó là gia đình bà C ở.

Khi mẹ Ông mua nhà thì Ông ở Sài Gòn nhưng Ông vẫn về thăm nhà thường xuyên. Cha mẹ Ông mua nhà xong thì có ông N là cha ông T và ông T cùng ở đó với cha mẹ Ông. Cha mẹ ông T ly hôn nên mẹ ông T khi đó sống ở Hải Phòng. Mọi người sống tại nhà đó đến khi cha, mẹ Ông và ông N chết, thì ông T vẫn tiếp tục ở đến nay. Trước đây, vợ ông T cũng sống cùng tại nhà này, nhưng nay ông T đã ly hôn vợ.

- Người làm chứng, bà Nguyễn Trị Trúc trình bày:

Bà là vợ của bà Nguyễn Thị C, ông Trần Minh T gọi Bà là bà. Tờ cam đoan ngày 10/01/2014 do ông Trần Minh T tự lập theo yêu cầu của bà Trần Thị Tú H. Khi lập “Tờ cam đoan” có mặt bà H, ông T, ông Nguyễn T L và vợ chồng Bà.

Bà H, ông T và ông T muốn bán nhà đất số 10 N, N cho ông Nguyễn T L nhưng vì ông T, bà H khi đó là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không thể đứng tên trên giấy tờ mua bán. Vì vậy, ông T lập văn bản cho bà H phân tài sản thừa kế mà ông T được nhận theo di chúc của bà Huỳnh Thị C để bà H toàn quyền định đoạt, ông T thực sự mong muốn giao tài sản cho bà H chứ không muốn nhận lãnh nhà đất. Sau đó, bà H lập văn bản cho lại toàn bộ phần tài sản thừa kế mà bà H được nhận (bao gồm cả phần bà H được ông T cho) cho ông Trần Minh T để ông T đứng tên lập giấy tờ mua bán với ông L. “Tờ cam đoan” được lập trước khi ông T đi làm “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế” ngày 04/3/2014. Việc ông T đứng tên trên giấy tờ chỉ là để cho việc mua bán nhà với ông L được hợp lệ, chứ thực sự ông T không có quyền được định đoạt toàn bộ nhà đất, mọi việc ông T đều phải thông qua bà H. Để tránh phát sinh tranh chấp, bà H đã buộc ông T phải làm “Tờ cam đoan” ngày 10/01/2014.

Trước đây, khi ông L mua nhà đất thì việc trao đổi, thương lượng giá tiền giữa ông L và bà H đều thông qua Bà, ông L trao đổi với Bà rồi Bà báo cho bà H biết. Bà chỉ biết bà H bán nhà đất cho ông L với giá 2,4 tỷ đồng, còn việc chính xác ông L giao tiền cho bà H và ông T như thế nào thì Bà không rõ. Nhưng sau khi ông L trả đủ tiền cho bà H và ông T thì ông T cho Bà 50.000.000 đồng, bà H cho Bà 100.000.000 đồng. Vợ chồng Bà sống tại nhà 10 N từ khoảng năm 2000 đến khi bán nhà cho ông L năm 2014, thì vợ chồng Bà đi chỗ khác, giao nhà cho ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Áp dụng các Điều 122, Điều 164, Điều 165, Điều 168, Điều 401, Điều 402, Điều 405 và Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T L.

1.1. Công nhận hiệu lực của Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2015 về việc mua bán nhà đất số 10 N, phường X, thành phố N , tỉnh Khánh Hòa giữa ông Nguyễn T L với ông Trần Minh T.

1.2. Xác định một phần nhà đất tại số 10 N, phường X, thành phố N , tỉnh Khánh Hòa, cụ thể: Một phần thửa đất số 213, tờ bản đồ số 9 (356 602-1-(7)), diện tích 78.0m², trong đó diện tích quy hoạch giao thông: 6.0m² (Ký hiệu A – Trích đo địa chính thửa đất kèm theo). Tài sản trên đất: Một phần nhà cấp 4, 02 tầng, khung bê tông cốt thép, sàn mái bê tông, mái tôn chống nóng + đà gỗ; cửa gỗ + sắt, nền lát gạch 40x40 và 15x15; sân lát xi măng. Diện tích xây dựng tầng 1: 78.0m², diện tích xây dựng tầng 2: 188.5m² (Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn T L.

1.3. Ông Nguyễn T L phải thanh toán cho ông Trần Minh T tiền mua nhà đất còn thiếu là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

1.4. Ông Nguyễn T L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Minh T về yêu cầu ông Nguyễn T L phải thanh toán cho ông Trần Minh T tiền cho thuê nhà số 10 N, phường X, thành phố N từ ngày 29/11/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 648.000.000 đồng (54 tháng x 12.000.000đồng/tháng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh T về yêu cầu ông Trần Minh T và ông Nguyễn T L trả lại cho gia đình Ông phần tầng lầu tương ứng với tầng trệt của nhà Ông đang quản lý, sử dụng tại địa chỉ số 10 đường N, thành phố N , tỉnh Khánh Hòa.

Kháng cáo:

Ngày 23/3/2022, bị đơn ông Trần Minh T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất đang tranh chấp giữa ông Trần Minh T và ông Nguyễn T L vô hiệu, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh T.

Ngày 31/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà đất ông Trần Minh T và ông Nguyễn T L, đồng thời trả lại phần tăng lãi theo thỏa thuận giữa ông Phan Minh T và ông Trần Minh T.

Kháng nghị:

Ngày 25/3/2022, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 25/03/2022 đối với bản án dân sự sơ thẩm về phần tính án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh T.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh T:

Nguồn gốc nhà đất tại số 10 N, phường X, thành phố N là do bà Huỳnh Thị C mua của ông Tôn Thất C và bà Đặng Thị M vào ngày 25/9/1971. Năm 1972, bà Huỳnh Thị C xây dựng nhà một tầng lầu.

Ngày 01/4/1994 bà Huỳnh Thị C lập di chúc và ngày 14/10/1995 lập di chúc bổ sung để lại phần nhà đất còn lại tại số 10 đường N, phường X, thành phố N cho con là bà Trần Thị Tú H, ông Trần T và cháu là ông Trần Minh T có quyền định đoạt nhà đất nêu trên, nhưng phải có sự đồng ý chung của cả 03 người.

Sau khi bà Huỳnh Thị C chết (ngày 09/5/1996), ngày 10/5/2013 ông Nguyễn T L và ông Trần Minh T lập Hợp đồng đặt cọc, có nội dung: “Ông Nguyễn T L đồng ý mua căn nhà số 10 đường N, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa của đồng thừa kế gồm: Trần Thị Tú H (đang định cư tại Úc), Trần T (đang định cư tại Úc), Trần Minh T nhà do bà Huỳnh Thị C mất để lại với số tiền là 2.400.000.000 đồng. Nay Trần Minh T đại diện và đồng sở hữu nhận trước tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Đến khi làm thủ tục ra sổ hồng đồng sở hữu và hợp đồng mua bán ra công chứng hoàn thành tôi sẽ trả đủ số tiền mua nhà còn lại cho đồng sở hữu”.

Ngày 22/7/2013, ông Trần Minh T với ông Nguyễn T L lập Giấy thỏa thuận đồng ý bán nhà và đất tại số 10 N, phường X, có nội dung: “Tôi và cô Trần (Đặng) Tú H thống nhất để tôi đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 10 N, phường X, thành phố N ...Sau khi tôi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên tôi phải ký chuyển nhượng quyền

sử dụng nhà đất nói trên cho ông Nguyễn T L...đã nhận đủ tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng...”;

Ngày 23/7/2013, bà Trần (Đặng) Thị Tú H với ông Nguyễn T L lập Hợp đồng xác định giá bán nhà và việc phân chia tiền bán nhà (BL 194);

Ngày 10/10/2013, ông Trần T có Văn bản nhường phần thừa kế của Ông cho bà Đặng Thị Tú H (BL 54) và ngày 31/12/2013, bà Đặng Thị Tú H có Văn bản nhường kỷ phần thừa kế mà Bà được hưởng và phần tài sản mà Bà được nhận của ông Trần T cho ông Trần Minh T (BL 56);

Ngày 10/01/2014, ông Trần Minh T lập Tờ cam đoan việc sử dụng, định đoạt và ký những giấy tờ có liên quan đến nhà đất số 10 N, N đều phải có sự đồng ý của bà Đặng Thị Tú H (BL 181);

Ngày 04/3/2014, bà Đặng Thị Tú H, ông Trần T, ông Trần Minh T lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế, được Văn phòng Công chứng H tâm chứng nhận (BL 202), theo đó ông Trần Minh T là người duy nhất được toàn quyền sử dụng, sở hữu, định đoạt toàn bộ nhà đất số 10 N, N ;

Ngày 02/8/2014, ông Trần Minh T và ông Nguyễn T L lập Giấy bán nhà đất (BL 190), có nội dung: Ông T đại diện cho cô, chủ bán ngôi nhà số 10 N, N cho ông Nguyễn T L, số tiền là 2.400.000.000 đồng, ông T và cô chủ đã nhận trước của ông L là 2.000.000.000 đồng và đã giao nhà cho ông L...cùng ngày bà Đặng Thị Tú H có văn bản xác nhận (BL 193) đã nhận của ông L 1.250.000.000 đồng, tiền ông L đã chi trong thời gian qua là 18.840.000 đồng. Tại văn bản này ông T xác nhận đã nhận tiếp của ông L 350.000.000 đồng;

Ngày 28/11/2015, ông Trần Minh T và ông Nguyễn T L lập Văn bản thỏa thuận cam kết (BL 180) có nội dung: *Ông Trần Minh T chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số 10 N, phường X, thành phố N cho ông Nguyễn T L, giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng, đến ngày 28/11/2015, ông L đã thanh toán cho ông T 2.384.000.000 đồng. Số tiền còn lại 20.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục mua bán ra công chứng, ông L sẽ chồng đủ số tiền còn lại. Ông T có trách nhiệm hỗ trợ ký các văn bản, hồ sơ để hoàn thành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên theo đề nghị của ông L, nếu có tranh chấp thì ông T ký giấy ủy quyền để ông L thực hiện các thủ tục tố tụng tại Tòa án. Toàn bộ chi phí phát sinh cho việc thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp tại Tòa án do ông L chi trả.*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên thể hiện giao dịch mua bán nhà đất số 10 N, N được thực hiện giữa ông Nguyễn T L với bà Đặng Thị Tú H, ông Trần T và ông Trần Minh T. Ông Trần Minh T là đại diện trực tiếp giao dịch với ông Nguyễn T L.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch về mua bán nhà, đất số 10 N, N giữa ông Trần Minh T với ông Nguyễn T L được thể hiện tại Văn bản thỏa thuận cam kết ngày 28/11/2015 không có công chứng chứng thực theo quy định là có

vi phạm về hình thức của hợp đồng; tuy nhiên, ông Nguyễn T L đã thực hiện được hơn hai phần ba nghĩa vụ (2.380.000.000 đồng/2.400.000.000 đồng), ông L đã nhận nhà và giấy tờ nhà nên Văn bản thỏa thuận cam kết ngày 28/11/2015 về việc mua bán nhà đất số 10 N, X, N, Khánh Hòa có hiệu lực là có căn cứ.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh T.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh T:

Đơn xin bán nhà ngày 20/10/1978 của bà Huỳnh Thị C và Đơn xin mua nhà ngày 20/10/1978 của bà Lê Thị C, ông Phan T (BL 397, 398), có nội dung xin được bán và được mua căn nhà số 10 đường N, phường X, thành phố N “gồm 03 phòng 23m² + 10,64m² + 10,64m² và nhà bếp, hồ xí, nhà tắm ở tầng dưới có giếng nước dùng chung”.

Trích sao Bình đồ trật lập ngày 31/7/1979 có chữ ký của bà Huỳnh Thị C và bà Lê Thị C, thể hiện: “1. Phần kẻ đỏ gồm các phòng đánh số 1,2,3, bếp buồng vệ sinh thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị C, phần không kẻ còn lại thuộc về bà C; 2. Gia đình bà Huỳnh Thị C dùng chung giếng nước và bể nước ăn để ăn uống và giặt áo quần; 3. Phần vách chung, nếu 1 trong 2 gia đình muốn sửa đổi gì phải có sự thỏa thuận của hai bên” (BL 396).

Ngày 15/10/1980, bà Huỳnh Thị C với bà Lê Thị C và ông Phan T lập Văn tự bán nhà (BL 394), chỉ định ngôi nhà bán “Bà Huỳnh Thị C có làm chủ sở hữu một ngôi nhà mang số 10 đường N, N trích 1 phần diện tích như dưới đây: Nhà chính diện tích xây cất: 45m²76 (nhà đúc tầng dưới, nhà phụ diện tích xây cất: 22m²40 (nhà đúc tầng dưới)... Chủ bán giao cho chủ mua: 2 đơn xin bán nhà của bà Huỳnh Thị C 20/10/78; Trích sao bình đồ trật ngày 31/7/79...”.

Như vậy, bà Huỳnh Thị C chỉ bán và bà Lê Thị C và ông Phan T chỉ mua một phần nhà đất số 10 N, phường X, thành phố N, gồm: 03 phòng 23m² + 10,64m² + 10,64m² và nhà bếp, hồ xí, nhà tắm ở tầng dưới có giếng nước dùng chung và phần tường giữa hai nhà là tường chung.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Minh T buộc ông Trần Minh T và ông Nguyễn T L trả lại phần lầu tương ứng với phần tầng trệt của nhà ông T đang quản lý, sử dụng tại số 10 N, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là có căn cứ.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Phan Minh T:

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã định giá phần nhà tầng lầu tranh chấp có giá trị 252.798.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T nhưng không buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là vi phạm qui định tại khoản 6 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án

phí, lệ phí Tòa án. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ.

Số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông T phải chịu là:

$$252.798.000đ \times 5\% = 12.639.900đ$$

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh T.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh T.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (trừ phần án phí dân sự sơ thẩm)

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn T L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho ông Trần Minh T là 20.000.000 đồng $\times 5\% = 1.000.000$ đồng. Được trừ vào số tiền 40.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0008663 ngày 21/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Hoàn lại cho ông Nguyễn T L số tiền tạm ứng án phí còn lại là 39.000.000 đồng. Ông Nguyễn T L đã thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Minh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận 648.000.000 đồng là 20.000.000 đồng + 248.000.000 đồng $\times 4\% = 29.920.000$ đồng. Được trừ 6.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông Trần Minh T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000873 ngày 04/5/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông Trần Minh T còn phải nộp 23.170.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phan Minh T phải nộp 12.639.900đ án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà Phan Minh T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000915 ngày 19/6/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Còn lại ông Phan Minh T phải nộp 11.139.900đ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2021/0009887 ngày 18/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Ông Phan Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2021/0009897 ngày 29/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự