

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

Bản án số: 23/2021/DS-PT

Ngày 19/4/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất gắn liền nhà ở*”

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Tấn Hoàng

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Ngọc Hà

Ông Trần Minh Quang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thúy An, Cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:** Ông Lê Văn Đăng, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo và kháng nghị của VKS nhân dân thành phố T.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trần Hữu Tr, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Thôn V, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Tâm H1 - Luật sư, Văn phòng luật sư Huy Hoàng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

**2. Bị đơn:**

- Ông Lê Minh H, sinh năm 1970, Nơi cư trú: Số nhà 03 đường Lạc Long Quân, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên, Tạm trú: Số nhà 537 đường Đ, phường 6, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- Ông Lê Nhựt H2, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Số nhà 72/63 đường Huỳnh

Văn Ng, phường 15, Quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh. Ủy quyền cho ông Nguyễn Hương Q, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Số nhà 176 đường Nguyễn H, phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

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

- Bà Dương Thị Bích H3, Nơi cư trú: Số nhà 72/63 đường Huỳnh Văn Nghệ, phường 15, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Ông Lê Tấn Tr1, sinh năm 1948, Nơi cư trú: Khu phố 1, phường Phú Lâm, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- Bà Trần Thị Thu Th, sinh năm 1983, Nơi cư trú: Thôn Phú Vang, xã Bình Kiến, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Văn phòng công chứng Phú Yên (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Trung Đoàn); Địa chỉ: Số nhà 228 đường Đ, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

*4. Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Hữu Tr, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Th.

*5. Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Trong đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Hữu Tr trình bày:*

Năm 2017 ông Tr có khó khăn trong việc kinh doanh nên gặp ông Nguyễn Văn T - Phó phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên (Gọi tắt là BIDV) để vay tiền tại Ngân hàng, tại thời điểm này ông đã vay 2,7 tỷ đồng. Ông T có giới thiệu ông Lê Minh H và bảo muốn vay tăng thêm tiền thì phải chuyển tên tài sản cho người khác để vay hộ. Ông Tr tin tưởng ông T và ký giấy chuyển nhượng nhà và đất tại 537 Đ, phường 6, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho ông Lê Nhựt H2. Từ lúc ông chuyển nhà và đất cho ông Nhựt H2 thì ông H vay tại Ngân hàng BIDV bao nhiêu tiền thì ông không biết. Ông Minh H và ông Nhựt H2 đã thỏa thuận ủy quyền cho Ngân hàng đứng ra đấu giá tài sản của ông là trái với thỏa thuận lập ngày 15/01/2017 ba người.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/01/2017, thể hiện giá chuyển nhượng 1.400.000.000đ và vợ chồng ông Tr chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế và lệ phí liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 23/7/2019 ông Nhựt H2 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Tấn Tr1. Ông Tr và ông Minh H thỏa thuận ngày 15/01/2017 là không có ý kiến của ông Nhựt H2

mà do ông Minh H tự giao dịch. Kể từ khi ông Nhựt H2 vay tại Ngân hàng BIDV, ông Tr đã trả lãi liên quan đến khoản vay của ông Nhựt H2 số tiền 20.011.000đ (BL: 127) vào ngày 30/6/2017 (chuyển khoản); 50.000.000đ (BL: 128) vào ngày 02/12/2016 (chuyển khoản); trả tiền mặt 45.000.000đ (BL: 102,103); Tổng cộng đã trả lãi: 115.011.000đ.

Do đó, ông Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/01/2017 giữa vợ chồng ông Tr, bà Thúy với ông Nhựt H2, ông Minh H và ông Nhựt H2 phải trả cho ông bà căn nhà số 537 Đ và ông sẽ trả lại cho ông Minh H, Nhựt Hoàng số tiền 3.800.000.000đ cùng tiền lãi phát sinh theo quy định của ngân hàng. Đối với tài sản đồ dùng sinh hoạt trong căn nhà hai bên tự thỏa thuận không tranh chấp.

*\* Bị đơn ông Lê Minh H vắng mặt nên không có lời trình bày.*

*\* Ông Nguyễn Hương Q là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Nhựt H2 trình bày:*

Việc mua bán căn nhà 537 Đ là thỏa thuận giữa vợ chồng ông Nhựt H2 với vợ chồng ông Tr, hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà với giá 3.800.000.000đ. Ngày 06/01/2017 ông Nhựt H2 nhờ ông Minh H gặp vợ chồng ông Tr đặt cọc 600.000.000đ và các bên hẹn ngày 16/01/2017 tiến hành làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền 3.200.000.000đ, tổng cộng số tiền đã giao là 3.800.000.000đ. Ngày 24/01/2017 UBND thành phố T đã sang tên cho ông Lê Nhựt H2. Từ đó đến nay ông Nhựt H2 là người sử dụng ngôi nhà nói trên, khoảng tháng 09/2018 ông Tr cắt khóa và dọn đồ đạc vào nhà để ở, nên ông Nhựt H2 có báo công an xử lý, hiện căn nhà không thể chấp vay tại bất kỳ ngân hàng nào.

Đối với nội dung thỏa thuận giữa ông Tr với ông Minh H tại Giấy thỏa thuận ngày 15/01/2017 không có chữ ký của ông Nhựt H2, nên không thể hiện ý chí của ông Nhựt H2 là người đứng tên hộ nhà và đất cho ông Tr mà ông Nhựt H2 là người nhận chuyển nhượng nhà và đất 537 Đ. Ông Tr là giám đốc doanh nghiệp nên phải biết rõ thủ tục chuyển nhượng nhà và đất mà pháp luật qui định nên việc ông Tr trình bày bị lừa dối là không có căn cứ mà đó là sự thỏa thuận và tự định đoạt trong dân sự, còn giá nhà và đất cao hay thấp thì phụ thuộc vào thị trường và người bán - mua chứ không lấy căn cứ nào để xác định giá chính xác, việc ghi giá chuyển nhượng nhà 1. 400.000.000đ là để ông Tr nộp thuế giảm lại và việc chuyển nhượng đã được phát sinh hiệu lực theo qui định của pháp luật, nên vợ chồng ông Tr yêu cầu hủy hợp đồng mua bán ngôi nhà 537 Đ là không có căn cứ pháp luật.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị Thu Th trình bày:*

Vào thời điểm tết nguyên đán năm 2017, ông Tr có khó khăn trong việc làm ăn kinh tế nên ông Tr gặp ông T - Phó phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng BIDV để xin vay thêm tiền tại Ngân hàng, lúc này ông đã vay 2,7 tỷ đồng, bà có nghe ông Tr nói lại là ông Toàn có giới thiệu gặp ông Lê Minh H và bảo muốn vay tăng thêm tiền thì phải chuyển tên tài sản cho người khác đứng để vay hộ. Theo lời hướng dẫn ông Tr tin tưởng và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại 537 Đ cho em trai ông Minh H là ông Nhựt H2, tại thời điểm ký giấy tờ mua bán bà không gặp ông Nhựt H2, nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/01/2017 giữa vợ chồng ông bà với ông Nhựt H2.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Dương Thị Bích H3, Lê Tấn Tr1 và Văn phòng công chứng Phú Yên đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 123, 158, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện ngày 28/3/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/7/2020 của ông Trần Hữu Tr và yêu cầu của bà Trần Thị Thu Th về việc: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ngôi nhà cấp 3 xây dựng trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: 537 Đ, phường 6, TP T, tỉnh Phú Yên được Công chứng lập ngày 16/01/2017, giữa vợ chồng ông Trần Hữu Tr, Trần Thị Thu Th với ông Lê Nhựt H2. Vì không có căn cứ.

2) Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/QĐ -BPBĐ của Tòa án nhân dân thành phố T. Ông Trần Hữu Tr được nhận lại số tiền 50.000.000đ đã nộp bảo đảm tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên theo giấy nộp tiền ngày 02/8/2019 và Công văn số 1033 ngày 02/08/2019 của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quy định về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22/10/2020 nguyên đơn ông Trần Hữu Tr và ngày 02/11/2020 của người cơ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Th có đơn kháng cáo. Ngày 05/11/2020 Viện kiểm sát nhân dân thành phố T có Kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm nguyên đơn có đơn xin thay đổi thẩm phán, tòa án nhận đơn nhưng không giải quyết là vi phạm về thủ tục giải quyết khiếu nại; Việc triệu tập các bên liên quan để làm rõ các khoản lãi cũng như việc đổi chất và hòa giải: cần phải triệu tập đại diện ngân hàng và ông Minh H để làm rõ nhưng tòa án không làm là vi phạm thủ tục tố tụng; Bản thân ông Tr có nợ xấu nếu không có đề xuất của đại diện ngân hàng về việc vay tiền thì tài sản vẫn còn ở ngân hàng theo khế ước vay, việc hướng dẫn đáo hạn là có sự liên minh giữa ngân hàng và khách hàng; Có sự gian dối giữa anh em ông Minh H và Nhựt H2, thực tế khoản tiền chuyển nhượng là tiền vay. Đề nghị HĐXX sửa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của đương sự là đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, rút lại việc kháng nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 16/01/2017 với giá 1.400.000.000đ.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất tranh chấp là ngôi nhà cấp 3, thửa số 43, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại 537 Đ, phường 6, thành phố T, tỉnh Phú Yên do ông Trần Hữu Tr đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 823570 do UBND thành phố T cấp ngày 26/5/2014, sổ vào sổ cấp GCN:

CH 00608, nhưng ngày 06/01/2017 ông Lê Nhựt H2 nhờ ông Lê Minh H gặp vợ chồng ông Tr đặt cọc 600.000.000đ và các bên cam kết ngày 16/01/2017 tiến hành giao đủ 3.200.000.000đ, tổng cộng đã giao số tiền 3.800.000.000đ (trong đó, giao tiền mặt 1.100.000.000đ và chuyển khoản để tất toán khoản vay của vợ chồng ông Tr, bà Th tại Ngân hàng BIDV số tiền 2.700.000.000đ vào ngày 16/01/2017), vợ chồng ông Tr nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp và cùng ngày 16/01/2017 tại Văn phòng công chứng Phú Yên, vợ chồng ông Trần Hữu Tr, bà Trần Thị Thu Th với ông Lê Nhựt H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền tài sản. Đến ngày 24/01/2017 UBND thành phố T đã sang tên cho ông Lê Nhựt H2. Do đó giao dịch giữa vợ chồng ông Tr và ông Nhựt H2 phát sinh hiệu lực theo qui định tại các Điều 117, 158, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014.

[2] Tại văn bản thỏa thuận ngày 15/01/2017 thể hiện: Bên chủ sở hữu (bên A) là vợ chồng ông Trần Hữu Tr – bà Trần Thị Thu Th; Bên nhận đứng tên hộ (bên B) là ông Lê Nhựt H2; Người đứng ra giao dịch thay Lê Nhựt H2 là Lê Minh H. Nội dung thỏa thuận: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B đứng tên hộ để vay vốn Ngân hàng BIDV để giúp cho bên A có vốn làm ăn kinh doanh là quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở tại 537 Đ do vợ chồng ông Trần Hữu Tr – bà Trần Thị Thu Th đứng tên. Văn bản thỏa thuận trên có ghi tên ông Lê Nhựt H2 là bên nhận đứng tên hộ nhưng ông Lê Nhựt H2 không ký tên, quá trình giải quyết đại diện theo ủy quyền của ông Lê Nhựt H2 không thừa nhận có việc thỏa thuận mà ông chỉ là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở của vợ chồng ông Tr. Tại biên bản hòa giải ngày 18/9/2020 và tại phiên tòa ông Tr trình bày việc ông Tr với ông Lê Minh H thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận ngày 15/01/2017 là không có ý kiến của ông Lê Nhựt H2 mà do ông Minh H tự giao dịch, nên không có căn cứ chứng minh ông Lê Nhựt H2 là người đứng tên hộ đối với ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất số 537 Đ.

[3] Ông Trần Hữu Tr cho rằng sở dĩ có việc nhờ ông Lê Nhựt H2 đứng tên hộ, là do có ông Nguyễn Văn Toàn - Phó phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng BIDV giới thiệu ông Lê Minh H và bảo muốn vay tăng thêm tiền thì phải chuyển tên tài sản cho người khác để vay hộ. Thấy rằng: tại bản tự khai ngày 24/6/2020 ông Toàn trình bày ông có làm hồ sơ cho vợ chồng ông Tr vay tiền, nhưng sau đó ông Tr khó khăn về kinh tế nên không trả nợ vay đúng hạn, nên ông Toàn yêu cầu vợ chồng ông Tr phải thanh toán nếu không thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Ông Tr có gặp ông Toàn hỏi và bảo nếu chuyển nhượng cho người khác là ông Lê Minh H thì người mua tài sản của ông Tr có được vay hay không, ông Toàn trả lời nếu người mua có lịch sử trả nợ tốt thì Ngân hàng sẽ cho vay.

Việc ông Tr trình bày ông Toàn có giới thiệu sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để vay thêm tiền là sai sự thật, nên việc mua bán giữa hai bên ông Toàn không liên quan. Lời trình bày của ông Nguyễn Văn Toàn không có tài liệu chứng minh cho việc ông Lê Nhựt H2 là người đứng tên hộ như lời trình bày của vợ chồng ông Tr.

[4] Ông Tr cho rằng, kể từ khi ông Lê Nhựt H2 vay tại Ngân hàng BIDV, ông Tr đã trả lãi liên quan đến khoản vay của ông Nhựt H2 là 20.011.000đ (BL: 127) vào ngày 30/6/2017 (chuyển khoản), 50.000.000đ (BL: 128) vào ngày 02/12/2016 (chuyển khoản) và trực tiếp trả tiền mặt 45.000.000đ (BL: 102,103); Tổng cộng đã trả lãi: 115.011.000đ. Thấy rằng: Ngày 02/12/2016 ông Tr chuyển khoản cho ông Minh H 50.000.000đ thông qua Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Yên, thời điểm chuyển tiền trước khi ông Tr với ông Nhựt H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở hơn 01 tháng nên không liên quan. Ngày 30/6/2017 ông Tr chuyển trả lãi cho ông Minh H 20.011.000đ thông qua Ngân hàng BIDV, nhưng không xác định trả lãi cho ông Nhựt H2 hay trả lãi cho ông Minh H, vì theo thỏa thuận ngày 15/01/2017 ông Tr có vay ông Minh H 1.100.000.000đ. Tài liệu (BL: 102) thể hiện tin nhắn chỉ tính toán việc trả tiền chứ không xác định trả lãi hay gốc, ông Minh H không có lời xác nhận tin nhắn này nên không có căn cứ chứng minh ông Tr đã trả lãi cho ông Minh H 45.000.000đ.

[5] Ông Tr và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Tr cho rằng: trong giao dịch ông Tr là người bị ép buộc, lừa dối, do trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng 1.400.000.000đ nhưng thực tế theo biên bản định giá ngày 12/9/2016 của Ngân hàng BIDV nhà và đất 537 Đ có giá là 4.510.000.000đ; Tại thời điểm chuyển nhượng có người trả giá trên 5.000.000.000đ và ông là người phải nộp các khoản thuế và lệ phí. Thấy rằng: Ông Tr là người biết rõ trình tự, thủ tục chuyển nhượng nhà và đất mà pháp luật qui định và chính vợ chồng ông Tr là chủ sở hữu nhà và đất có quyền tự định đoạt tài sản của mình, nên ông Tr và Luật sư cho rằng trong giao dịch chuyển nhượng nhà và đất ông là người bị lừa là không có căn cứ. Còn giá trị tài sản cao hay thấp phụ thuộc vào thị trường và nhu cầu giữa người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng, việc ghi giá chuyển nhượng nhà 1.400.000.000đ ít hơn giá thực tế giao dịch 3.800.000.000đ là để ông Tr nộp thuế giảm lại, đây là những trường hợp phổ biến trên thị trường giao dịch bất động sản như án sơ thẩm nhận định.

[6] Đối với các đồ dùng sinh hoạt trong nhà được kê trong biên bản định giá ngày 29/5/2020, hai bên thỏa thuận giải quyết nên không xem xét. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/QĐ-BPBD của Tòa án nhân dân thành phố T là có cơ sở.

Từ những cơ sở viện dẫn trên, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí định giá và án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Trường, bà Trần Thị Thu Th và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 123, 158, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

### **Tuyên xử:**

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện ngày 28/3/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/7/2020 của ông Trần Hữu Tr và yêu cầu của bà Trần Thị Thu Th về việc: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ngôi nhà cấp 3 xây dựng trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: 537 Đ, phường 6, thành phố T, tỉnh Phú Yên được Công chứng lập ngày 16/01/2017 giữa vợ chồng ông Trần Hữu Tr, bà Trần Thị Thu Th và ông Lê Nhựt H2. Vì không có căn cứ pháp luật.

[2] Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/QĐ -BPBD của Tòa án nhân dân thành phố T. Ông Trần Hữu Tr được nhận lại số tiền 50.000.000đ đã nộp bảo đảm tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên theo giấy nộp tiền ngày 02/8/2019 và Công văn số 1033 ngày 02/08/2019 của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên.



[3] Về án phí: Ông Trần Hữu Tr phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; đã nộp ở biên lai thu tiền số 0009960 ngày 02/4/2018 và số 0000620 ngày 03/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T; Bà Trần Thị Thu Th phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; đã nộp ở biên lai thu tiền số 0000618 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

[4] Về chi phí định giá và xem xét thẩm định ở cấp sơ thẩm: Ông Trần Hữu Tr phải chịu 3.200.000đ, đã nộp 5.000.000đ nên hoàn trả lại cho ông Tr 1.800.000đ.

Trööøng hõip baùn àùn, quyềát ñònh ñöôïc thi haønh theo quy ñònh tại Ñieàu 2 Luaät thi haønh àùn daân söï thì ngôôøi ñöôïc thi haønh àùn daân söï, ngôôøi phaùi thi haønh àùn daân söï coù quyềàn thoùa thuaän thi haønh àùn, quyềàn yeâu caàu thi haønh àùn, töï nguyềän thi haønh àùn hoaëc bò cööôõng cheá thi haønh àùn theo quy ñònh tại caùc Ñieàu 6,7a,7b vaø 9 Luaät Thi haønh àùn daân söï; thôøi hieäu thi haønh àùn ñöôïc thöïc hieän theo quy ñònh tại Ñieàu 30 Luaät Thi haønh àùn daân söï.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố T;
- Đương sự;
- Chi cục THADS thành phố T;
- P.TTNV&THA;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Lưu HSVA.

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

**Mai Tấn Hoàng**