

Bản án số: **150/2024/DS – PT**

Ngày 26 – 12 – 2024;

*“Yêu cầu công nhận hiệu lực của
giao dịch dân sự, kiện đòi tài sản,
hủy giao dịch dân sự”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**.

Các Thẩm phán: ông **Phạm Quốc Bảo**

ông **Trần Mạnh Dũng**.

- Thư ký phiên tòa: bà **Đỗ Thị Thu Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc *“Yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự, kiện đòi tài sản, hủy giao dịch dân sự”*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2024/DS - ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2024/QĐ - PT ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà **Lê Thị Bích H**, sinh năm 1969; địa chỉ: Số F P, phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Luật sư **Phạm Xuân L**, Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Lô B, phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- **Các bị đơn:** ông **Võ Phan Văn T**, sinh năm 1983 và bà **Nguyễn Thị Phương L1**, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Khôi phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Ông **V Phan Văn T** là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Phương L1 (*văn bản ủy quyền lập ngày 22/4/2024*).

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

1. Ông Lê Tiến Q, sinh năm 1992; địa chỉ: Khôi phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

2. Ngân hàng TMCP N, Chi nhánh Q2; địa chỉ: Số C T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. **Người đại diện theo ủy quyền:** ông **Phan Quang T1**, chức vụ: Trưởng phòng Phòng Khách hàng bán lẻ, Ngân hàng TMCP N, Chi nhánh Q2 (*văn bản ủy quyền lập ngày 14/10/2021 - BL40*).

3. Ông Lương Ngọc M, sinh năm 1977 và bà **Trương Thị Cẩm H1**, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Số B N, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

4. Ông Nguyễn Đình Q1, sinh năm 1985; địa chỉ: khôi phố P, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- *Người kháng cáo*: bị đơn **Võ Phan Văn T.**

Các ông, bà: H, L1, T có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: năm 2018, bà H và vợ chồng ông T, bà L1 nhận chuyển nhượng chung nhà đất tại Số I L, thành phố T; bà H để con là ông Lê Tiến Q cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất cùng với vợ chồng ông T. Năm 2019, bà H và vợ chồng ông T thỏa thuận việc bà H tiếp tục nhận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu nhà, đất của vợ chồng ông T đang sở hữu chung với ông Q tại Số I L (*thửa đất số 18, tờ bản đồ số 9, tại phường A, thành phố T*) với giá 6.400.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2019, nhận cọc 1.000.000.000 đồng khi ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 16 tháng 9 năm 2019, bà H và ông Thành L2 "*Giấy nhận tiền*" xác nhận việc chuyển nhượng, bà H giao cho ông T 2.900.000.000 đồng; tổng cộng vợ chồng ông T nhận 3.900.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền 2.500.000.000 đồng còn lại thì bà H có nghĩa vụ trả nợ thay cho vợ chồng ông T khoản nợ vay 2.500.000.000 đồng và lãi phát sinh tại Ngân hàng TMCP N, Chi nhánh Q2; đến ngày 03/4/2020 thì bà H đã trả xong tiền gốc và tiền lãi của khoản vay này. Sau đó, bà H nhờ ông T đứng tên vay lại tại Ngân hàng V1, Chi nhánh Q2 4.000.000.000 đồng và bà H đã trả xong tiền gốc và tiền lãi vào ngày 13/12/2021.

Ngoài ra, khi chưa thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu 50% giá trị nhà đất tại Số I L cho bà H, năm 2018, ông T và ông Q cho ông M, bà H1 thuê nhà đất này trong 05 năm, giá 180.000.000 đồng/năm; ông T nhận tiền thuê 02 năm đầu là 360.000.000 đồng, sau đó đưa lại bà H 180.000.000 đồng; sau khi ký thỏa thuận chuyển nhượng 50% giá trị nhà đất còn lại cho bà H thì ông T giao cho bà H nhận toàn bộ số tiền thuê nhà 03 năm còn lại. Ngày 01/5/2023, hợp đồng thuê hết hạn, bà H đã mua lại toàn bộ tài sản mà vợ chồng ông M bà H1 đầu tư thêm vào, sử dụng toàn bộ nhà và đất tại số I L cho đến nay. Đối với diện tích đất thực tế tăng 55,9m² so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận, bà H không yêu cầu giải quyết. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H rút lại yêu cầu buộc ông Lê Tiến Q phải trả lại cho bà 50% giá trị nhà ở, vật kiến trúc trên đất và tài sản khác gắn liền với diện tích đất 588,3m²; giữ yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về chuyển nhượng 50% quyền sở hữu nhà đất nói trên thể hiện bằng văn bản có tựa đề "*Giấy nhận tiền*" ngày 16/9/2019 xác lập giữa bà Lê Thị Bích H và ông Võ Phan Văn T.

Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện và cho rằng: việc thỏa thuận giá chuyển nhượng, đặt cọc, nhận 01 tỷ tiền cọc để chuyển nhượng một nửa giá trị nhà đất số I L, thành phố T đúng như nguyên đơn trình bày. Theo thỏa thuận, bà H chuyển 1,9 tỷ đồng vào ngày 28/5/2019, 01 tỷ đồng vào ngày 18/6/2019 và cùng ngày 18/6/2019 trả khoản vay tại ngân hàng V1, Chi nhánh Q2 2,5 tỷ đồng cho các bị đơn. Đến ngày 16/9/2019 thì nguyên đơn đã thanh toán được 3,9 tỷ đồng và các bị đơn viết giấy nhận tiền, thỏa thuận bà H có nghĩa vụ trả nợ ngân hàng cho các bị đơn 2,5 tỷ đồng và lãi phát sinh. Việc thỏa thuận vay tiền ở Ngân hàng sau đó đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, ngày 15 và ngày 25/5/2020, bà H gửi tin nhắn qua zalo cho bị đơn với nội dung từ chối mua nhà đất. Bị đơn liên hệ bà H nhưng không được. Nay các bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn vi phạm cam kết thanh toán, chậm trễ và đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn rút yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên

hủy giao dịch dân sự “Giấy nhận tiền” ngày 16/9/2019 có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H ½ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số I L, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

- Ông Lê Tiến Q xác nhận việc chung vốn nhận chuyển nhượng nhà đất tại Số I L như lời nguyên đơn trình bày; thừa nhận ông Q là người đứng tên thay bà H trên giấy tờ là người nhận chuyển nhượng cùng với ông Võ Phan Văn T. Việc chuyển nhượng 50% quyền sở hữu nhà đất tại Số I L giữa hai bên sau đó là đúng như nguyên đơn trình bày; ông Q đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý chuyển nhượng 50% giá trị tài sản nếu nguyên đơn yêu cầu.

- Ông Lương Ngọc M, bà Trương Thị Cẩm H1 xác nhận có việc thuê nhà từ năm 2018, họ cho rằng: nếu việc giải quyết vụ án khiến vợ chồng họ không thể tiếp tục thuê mặt bằng này, thì yêu cầu ông T và ông Q bồi thường thiệt hại về hợp đồng và giá trị tài sản vợ chồng họ đã xây dựng.

- Ông Nguyễn Đình Q1 xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

- Đại diện Ngân hàng TMCP N khẳng định đến ngày 14/10/2021, ông Võ Phan Văn T đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho V1, Chi nhánh Q2. Tuy nhiên, hồ sơ tài sản bảo đảm vẫn đang lưu giữ tại V1, Chi nhánh Q2 do các bên liên quan chưa hoàn tất thủ tục ký nhận lại hồ sơ và xóa đăng ký thế chấp.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2024/DS - ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 118, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, **xử:** đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Lê Thị Bích H đối với ông Lê Tiến Q về việc trả lại ½ giá trị nhà và đất tại Số I L, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam mà bà Lê Thị Bích H nhờ ông Lê Tiến Q đứng tên hộ; đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Võ Phan Văn T đối với bà Lê Thị Bích H về việc yêu cầu tuyên hủy giao dịch dân sự “Giấy nhận tiền” ngày 16/9/2019 về việc chuyển nhượng ½ giá trị nhà và đất tại Số I L, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích H với bị đơn ông Võ Phan Văn T về việc “Yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự”, công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự có tựa đề “Giấy nhận tiền” ngày 16/9/2019 về việc thỏa thuận chuyển nhượng ½ giá trị quyền sử dụng diện tích 588,3m², trong đó có 200m² đất ở tại đô thị và 388,3m² đất vườn và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 09 tại Số I L, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; bà Lê Thị Bích H, ông Lê Tiến Q được nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 883002 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 21/10/2004 cho hộ ông Lê Văn P bà Lê Thị B, điều chỉnh biến động sang tên ông Võ Phan Văn T, ông Lê Tiến Q ngày 11/01/2018 từ Ngân hàng TMCP N, Chi nhánh Q2, để liên hệ với Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh biến động theo quy định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/8/2024 và ngày 10/9/2024, bị đơn Võ Phan Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: giao dịch chuyển nhượng 50% giá trị quyền sở hữu nhà đất tại Số I L, thành phố T, tỉnh Quảng Nam giữa nguyên đơn với bị đơn Võ Phan Văn T được lập thành văn bản, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, đã nhận và quản lý, sử dụng tài sản, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực do hai bên thỏa thuận, đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã đảm bảo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Võ Phan Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn

[2.1] Về thủ tục tố tụng:

[2.1.1]. Việc kháng cáo của bị đơn được thụ lý trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của ông V Phan Văn T là hợp pháp.

[2.1.2]. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2]. Về nội dung:

Thứ nhất, tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo khẳng định đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phân tố do nguyên đơn, bị đơn rút tại phiên tòa sơ thẩm; xác định chỉ riêng ông T làm đơn kháng cáo, bà L1 không làm đơn kháng cáo. Theo đó, Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của ông V Phan Văn T về những nội dung trên, xác định ông T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Thứ hai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các bên đương sự có mặt thừa nhận: bà H và vợ chồng ông T tự nguyện thỏa thuận việc chuyển quyền sở hữu 50% giá trị nhà, đất tại Số I L, thành phố T (*thửa đất số 18, tờ bản đồ số 9, tại phường A, thành phố T*) là tài sản thuộc sở hữu chung giữa vợ chồng ông T với ông Lê Tiên Q với giá 6.400.000.000 đồng; hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 02 tháng 5 năm 2019 để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản; bên chuyển nhượng đã nhận cọc 01 tỷ đồng; sau khi đặt cọc, hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu trên thực tế bằng việc lập biên bản ghi nhận việc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng đến ngày 16 tháng 9 năm 2019 là 3.900.000.000 đồng (*gồm chuyển số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng sang thanh toán và thanh toán thêm 2,9 tỷ đồng*), khoản thanh toán còn lại được thực hiện thông qua hình thức bên nhận chuyển nhượng thực hiện thay toàn bộ nghĩa vụ thanh

toán khoản vay của bên chuyển nhượng tại Ngân hàng V1, Chi nhánh Q2. Đây là các tình tiết, sự việc không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và là cơ sở để Hội đồng xét xử nhận định tính tự nguyện, thỏa thuận, và thực tế ký kết, thực hiện hợp đồng giữa các bên thuộc vụ án.

Thứ ba, giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản giữa các bên ngoài những nội dung đã thỏa thuận miệng, còn được thể hiện trên hai văn bản là Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 02 tháng 05 năm 2019, giữa ông Võ Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Phương L1 với bà Lê Thị Bích H (BL 251) và “*Giấy nhận tiền*” do ông V Phan Văn Thành lập ngày 16 tháng 9 năm 2019; hai văn bản này thể hiện đủ các nội dung chính theo quy định tại Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014; xác nhận bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền 6.400.000.000 đồng và thừa nhận thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản của bên nhận chuyển nhượng; thỏa thuận điều kiện thực hiện hợp đồng là “...và chịu trách nhiệm món vay tại ngân hàng cùng thời điểm của tài sản nêu trên...”. Tính đến thời điểm tranh chấp, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ số tiền 6.400.000.000 đồng như thỏa thuận tại các văn bản do hai bên lập và là người đang quản lý, sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng.

Theo đó, Hội đồng xét xử xác định: về nội dung, giao dịch chuyển 50% quyền sở hữu nhà, đất tại Số I L, thành phố T đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014; về hình thức, giao dịch được lập thành văn bản, không công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền; về kết quả thực hiện hợp đồng, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận quyền quản lý, sử dụng và hưởng lợi từ khai thác tài sản. Các tình tiết này đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự không thực hiện đúng hình thức của giao dịch được quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: “2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*”

Thứ tư, tại thời điểm các bên lập hợp đồng, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thì nhà đất Số I L, thành phố T đang thế chấp tại ngân hàng và phía ngân hàng không tham gia ký kết vào hợp đồng chuyển quyền sở hữu này. Tuy nhiên, các bên thỏa thuận điều kiện hoàn tất việc chuyển nhượng là thanh toán xong khoản vay tại ngân hàng liên quan đến nhà, đất Số I L, thành phố T đang thế chấp và tính đến thời điểm tranh chấp, phía nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán khoản vay, được ngân hàng xác định các khoản vay liên quan đến tài sản thế chấp là nhà và đất tại Số I L đã xong; việc các bên chưa nhận lại giấy chứng nhận là do không chủ động liên hệ để ngân hàng trả và lập thủ tục chỉnh lý biến động thế chấp tài sản. Tại phiên tòa, phía bị đơn thừa nhận việc thanh toán hết khoản vay tại ngân hàng là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: “*Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ*”. Như vậy, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu 50% nhà, đất tại Số I L, thành phố T phát sinh sau khi phía nguyên đơn đã thanh toán xong các khoản vay tại ngân hàng, và như vậy việc chuyển

nhượng tài sản không còn liên quan đến quyền lợi của phía ngân hàng khi giao dịch phát sinh hiệu lực.

Thứ năm, phía bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm thỏa thuận về tiến độ thanh toán và đã có văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng. Tại phiên tòa, ông T khẳng định sau khi nguyên đơn có văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng khoảng 01 năm thì nguyên đơn tiếp tục trả các khoản vay của bị đơn tại ngân hàng, phía bị đơn biết việc này và không có văn bản phản đối. Tính đến thời điểm tranh chấp, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ và giữa hai bên không có văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước khi tranh chấp xảy ra.

Thứ sáu, tại phiên tòa, ông T khẳng định bà L1 tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc và hưởng lợi từ số tiền thanh toán của phía nguyên đơn nên đủ điều kiện để xác định bà L1 biết, chấp thuận việc chuyển quyền sở hữu tài sản này giữa các bên. Mặt khác, chồng bà H có đơn khẳng định không liên quan đến tài sản đang tranh chấp phát sinh trong thời kỳ hôn nhân.

Đối chiếu các nhận định trên với quy định của Bộ luật Dân sự đã viện dẫn, Hội đồng xét xử đủ cơ sở kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển quyền sở hữu 50% giá trị tài sản là nhà và đất tại Số I L, thành phố T giữa nguyên đơn với các bị đơn là đúng pháp luật, phù hợp với sự kiện pháp lý đã xảy ra, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm không phát sinh tình tiết mới làm thay đổi kết quả xét xử sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Võ Phan Văn T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 244/2024/DS - ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

[2.3]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, và cấp phúc thẩm xem xét có hiệu lực pháp luật theo bản án phúc thẩm. Hội đồng xét xử điều chỉnh quyết định của bản án sơ thẩm về phần án phí cho phù hợp với thành phần các bị đơn thuộc vụ án.

[2.4]. **Án phí dân sự phúc thẩm**: do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, các điều 26, 35, 39, 147, 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 120, 129, 274, 275, 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 12, 21 Luật Nhà ở năm 2014; 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Võ Phan Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2024/DS - ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Bích H; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản là 50% trị giá nhà, đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 09, tại Số I L, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam giữa bà Lê Thị Bích H với ông V Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Phương L1, thể hiện bằng “Giấy nhận tiền” lập ngày 16/9/2019 (nhà, đất đã được đăng ký biến

động sang tên cho ông Võ Phan Văn T, ông Lê Tiến Q ngày 11/01/2018 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 883002 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 21/10/2004 cho hộ ông Lê Văn P bà Lê Thị B)

Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng; bà Lê Thị Bích H được thực hiện các quyền của chủ sở hữu tài sản là 50% nhà, đất tại Số I L, thành phố T, tỉnh Quảng Nam từ ông Võ Phan Văn T chuyển nhượng kể từ ngày Bản án phúc thẩm có hiệu lực; bà Lê Thị Bích H có quyền cùng với ông Lê Tiến Q hoàn tất thủ tục xóa thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP N, Chi nhánh Q2 liên quan đến nhà, đất tại Số I L, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu tài sản theo pháp luật quy định.

3. Án phí dân sự và chi phí tố tụng:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Phương L1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông V Phan Văn T đã nộp tại biên lai thu số 0009435 ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Hoàn trả lại bà Lê Thị Bích H 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0001238 ngày 02 tháng 7 năm 2021 và 0009433 ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Phan Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Võ Phan Văn T đã nộp tại biên lai thu số 0001519 ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

3.3. Chi phí tố tụng: bà Lê Thị Bích H tự nguyện chịu 3.267.355 đồng.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị và cấp phúc thẩm xem xét có hiệu lực pháp luật theo bản án phúc thẩm.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26 tháng 12 năm 2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS T.p T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng