

Bản án số: 97/2024/DS-PT

Ngày 06/5/2024

V/v “kiện đòi tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.
Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thúy Năng.
Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc “*Kiện đòi tiền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DSST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 75/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 131/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 156/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn T, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Số 09/37/131 đường T, phường P, thành phố H, tỉnh T.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Hoàng Văn T: Ông Nguyễn Đình H. Sinh năm: 1972; Địa chỉ: 238C đường P, phường Phước Vĩnh, thành phố H, tỉnh T (Theo giấy uỷ quyền ngày 17/7/2023). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị K, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số 22 đường B 02, tổ 27, phường V, quận T, thành phố Đ. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số 12 Bình Hoà 5, phường K, quận C, thành phố Đ (Theo Giấy uỷ quyền ngày 11/6/2022). Có mặt.

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

+ Bà Lê Thị Phương T, sinh năm: 1983; Địa chỉ: K106/17 đường H, tổ 20, phường N, quận H, thành phố Đ. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm: 1957; Địa chỉ: K106/17 đường H, tổ 20, phường N, quận H, thành phố Đ. Có mặt.

+ Ông Trịnh Thế H; Địa chỉ: K48/12 đường N, phường A, quận T, thành phố Đ. Có mặt.

+ Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ Chi nhánh Đ: 208-212 đường N, quận T, thành phố Đ. Vắng mặt.

+ Ông Lê Thiện H, sinh năm 1989; địa chỉ: K106/17 đường H, tổ 20, phường N, quận H, thành phố Đ. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Hoàng Văn T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là ông Hoàng Văn T trình bày:* Nguồn gốc nhà và đất tại K48/12, đường Nguyễn Đăng, phường An Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng là do ông T đã nhận chuyển nhượng lại của ông Phan Tân Trung và bà Đinh Thị Tâm vào năm 2016 với số tiền 730.000.000 đồng và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CA 569327, thửa đất số 299, tờ bản đồ 15, diện tích đất: 124,4 m², đất ở tại Đô thị, chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị Phương T ngày 27/10/2016 (theo hồ sơ số 254645.CN.005). Ông T xây nhà (3,5 tầng, ngang 7m, dài 12m) chi phí xây dựng nhà hết 2.100.000.000 đồng, trong đó, nguồn tiền để xây dựng nhà là tiền ông T làm ăn dành dụm và ông T vay thêm Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ 1.000.000.000 đồng; Tổng cộng tiền mua đất và xây dựng nhà khoảng: 2.830.000. 000 đồng. Cuối năm 2017, bà T là vợ ông T phải đi chấp hành án tù vì vi phạm pháp luật. Đến tháng 08/2018, ông T bị tai nạn giao thông, chấn thương sọ não, vỡ hộp sọ rất nặng, vỡ 1/3 hộp sọ bên phải, liệt nửa người bên trái, phải điều trị tại Bệnh viện Chợ Rẫy. Sau đó đến tháng 3, tháng 4/2019, ông T điều trị lấp sọ giả và tập vật lý trị liệu tại Bệnh viện Trung ương Huế. Trong lúc ông T gặp tai nạn như vậy, ông T không làm chủ được hành vi, suy nghĩ, bà T thì đi tù. Bà Nguyễn Thị Phương T1 là mẹ vợ của ông T lấy hết tiền dành dụm của ông T khoảng 800.000.000 đồng, gồm: tiền thu nợ khách hàng, tiền vốn hoạt động tiền sang lại Xưởng Cơ khí, nói rằng để thanh toán chi phí chữa bệnh cho ông T. Số tiền này ông T không truy cứu vì xem như số tiền bà T1 chăm sóc, nuôi các con ông T, thăm nuôi bà T. Đến tháng 02/2019, ông T buộc phải về nhà mẹ ruột tại số 9/37 kiệt 131 Trần Phú, tổ 5, khu vực 3 phường Phước Vĩnh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế để mẹ ông T và gia đình ông T chăm sóc, đưa ông T đi chữa bệnh, lấp sọ giả tại Bệnh viện Trung ương Huế (khoảng tháng 3, 4/2019). Đến năm 2020, sau khi ông T điều trị lấp sọ giả, tập vật lý trị liệu, mặc dù ông T vẫn chưa thể đi lại bình thường nhưng đầu óc ông T đã hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, làm chủ được

hành vi của mình. Ông T có liên lạc và tìm về nhà mình thì được biết bà Đỗ Thị K (bà K là sui gia với bà T) đã sử dụng căn nhà của ông T, đang cho người khác thuê căn nhà và đất của ông T. Hiện nay bà K cho ông Trịnh Thế H thuê căn nhà này thời hạn 03 năm kể từ ngày 26/10/2021. Sau đó ông T về nhà bà T1, bà T1 nói nhà đã bán cho bà Krôi, bà T1 không cho ông T biết thông tin vợ ông T hiện đang thi hành án phạt tù ở đâu; không cho ông T nhận lại giấy tờ cá nhân ông T gồm Giấy chứng minh nhân dân; hộ khẩu; giấy tờ của vợ chồng ông T; hồ sơ bệnh án khi điều trị tại Bệnh viện Chợ Rẫy... Ông T phải nhờ người giúp và đã làm lại được Căn cước công dân và Hộ khẩu theo địa chỉ nhà mẹ ruột ông T. Trước khi ông T nhờ người làm hồ sơ khởi kiện ngày 20/12/2021 ông T đã đi khám sức khỏe, bệnh viện đã xác nhận ông T sức khỏe tâm thần bình thường; Ông T có nhờ người xin sao lục hồ sơ bệnh án tại Bệnh viện Chợ Rẫy nhưng Bệnh viện trả lời phải có văn bản của Toà án thì Bệnh viện mới cho sao lục. Ông T cho rằng việc bà Đỗ Thị K không hiểu bằng cách gì đã chiếm hữu nhà và đất của vợ chồng ông T, cho người khác thuê nhà và đất của vợ chồng ông T. Nay ông Hoàng Văn T yêu cầu buộc bà Đỗ Thị K trả lại cho ông Hoàng Văn T nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 569327, thửa đất số 299, tờ bản đồ 15, diện tích đất 77,4m², đất ở tại đô thị, chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông T, bà T ngày 27/10/2016 theo hồ sơ số 254645.CN.005; địa chỉ: K48/12 đường Nguyễn Đăng, phường An Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý, theo hồ sơ bệnh án tại Bệnh viện Chợ Rẫy mà Toà án đã thu thập được thể hiện ông T xuất viện trong trạng thái lơ mơ, glassrow 13đ, yếu ½ người trái. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 23/11/2018 và ngày 21/2/2019; Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 19/2/2019 là vô hiệu vì lúc đó ông T không minh mẫn và bị ép buộc. Trong trường hợp Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 21/2/2019 vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và yêu cầu bà K trả lại tài sản đã chiếm giữ cho ông T.

- Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đỗ Thị K là bà Hoàng Thị D trình bày: Bị đơn không đồng ý bởi vì những lý do sau: Khoảng tháng 11/2018, vợ chồng ông T và bà T có việc gia đình cần tiền gấp nên có nhu cầu bán nhà và đất trên (trên đất có nhà đang xây dở). Lúc đó, mẹ bà T là sui gia với bà K đã gọi điện nhờ bà K mua để ông T, bà T lấy tiền lo việc gia đình. Do có mối quan hệ như vậy nên bà K đồng ý mua để giúp đỡ vợ chồng ông T, bà T tháo gỡ khó khăn. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.780.000.000 đồng. Ngày 23/11/2018, bà K đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi lập hợp đồng công chứng. Sau khi đặt cọc bà K mới biết bà T đang ở trong tù và nhà đất ông T, bà T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q (“VIB”) chi nhánh Đ để vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Vì vậy bà K yêu cầu phải có ý kiến của bà T thì mới nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Ngày 14/2/2019, ông T và bà T tự lập “Giấy thỏa thuận và cam kết” có nội dung:

“Ngày 23/11/2018, vợ chồng chúng tôi đồng ý chuyển nhượng căn nhà với chi tiết nêu trên cho bà Đỗ Thị K. Đã nhận đủ 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), và bà K tiếp tục xây dựng hoàn thiện căn nhà. Vợ chồng chúng tôi đồng ý để bà K bỏ tiền trả cho Ngân hàng để lấy lại ngày kể từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Trong vòng 10 ngày nhận lại sổ của Ngân hàng, vợ chồng tôi cam kết ra phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà Đỗ Thị K”. Ngoài ra, Giấy thỏa thuận trên thì còn có Video quay lại nội dung trên làm bằng chứng. Ngày 21/2/2019, bà K cùng ông T đến Ngân hàng TMCP Q để trả số tiền 1.000.000.000 đồng, ông T nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 569327, thửa số 299, tờ bản đồ số 15, diện tích 124,4 m, đất ở đô thị, chính lý biến động sang tên vợ chồng ông T, bà T ngày 27/10/2016, địa chỉ K48/12 đường Nguyễn Đăng, phường An Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng và giao lại cho bà K. Cùng ngày hai bên lập “Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận cọc”. Tổng cộng, bà K đã thanh toán cho vợ chồng ông T, bà T số tiền 1.600.000.000 đồng, còn lại 180.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi công chứng (vợ chồng ông T đã giao giấy tờ và nhà đất cho bà K từ ngày 01/2/2019). Lý do hai bên chưa thể ra công chứng vì Bà T đang còn ở trong tù chưa thể sang tên nhà đất nêu trên. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên là có thật, trong đó có sự thống nhất, tự nguyện chuyển nhượng của cả vợ chồng ông T, bà T, bà K đã thanh toán gần hết số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Thực tế bà K đã nhận nhà đất và cho ông Trịnh Thế H thuê từ đó tới nay, mục đích thuê làm phòng khám và làm răng giả. Bà K cũng không hiểu vì sao nay ông T lại khởi kiện đòi tài sản nêu trên. Sau khi mua nhà thì bà K có xây dựng, sửa chữa nhà và có đầy đủ các giấy tờ chứng minh, đã cung cấp cho Tòa án và đã được Thẩm phán công bố, thì giá trị tài sản mà bà K hoàn thiện căn nhà có giá trị là 583.583.500 đồng. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 21/2/2019. Theo hồ sơ bệnh án tại Bệnh viện Chợ Rẫy mà Tòa án đã thu thập được thể hiện ông T xuất viện trong trạng thái lơ mơ và chưa có Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ông T mất năng lực hành vi dân sự. Do đó giao dịch mua bán nhà đất giữa ông T, bà T và bà K là hợp pháp. Bên cạnh đó, mẹ ông T cũng biết và đi cùng ông T đến nhà bà T1 để hỏi về số tiền 600.000.000 đồng mà bà K đặt cọc nhưng không có sự phản đối hay ý kiến gì về việc mua bán nhà đất cho bà K. Xuyên suốt từ ngày mua bán nhà đất đến nay ông T không có ý kiến hay tranh chấp gì, trong khi đó ông T và gia đình ông T biết sự việc mua bán nói trên, như vậy thể hiện rõ việc đồng thuận mua bán nhà đất của vợ chồng ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà bà Lê Thị Phương T trình bày: Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì hai vợ chồng bà T và ông T đã bán cho bà K vào khoảng cuối năm 2018. Thời gian đó bà T đang chấp hành Bản án của Tòa án nhân dân quận 5, thành phố Hồ Chí Minh tại Trại giam Long Hòa nên bà T chưa kịp thời trình bày ý kiến của mình về

các vấn đề mà Tòa án đã yêu cầu. Liên quan đến vụ án này bà T có ý kiến trình bày như sau: Bà T và ông Hoàng Văn T kết hôn tự nguyện vào năm 2004, sau khi kết hôn hai vợ chồng ở tại nhà mẹ của bà T tại Đà Nẵng. Đến năm 2006, bà T và ông T cùng nhau vào thành phố Hồ Chí Minh để làm ăn. Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng sinh được 02 người con đều gửi lại cho mẹ bà T nuôi dưỡng để đi làm ăn xa. Đến năm 2016, ông T và bà T tích góp vay mượn mua được nhà đất tại địa chỉ tổ 112 nay là K48/12 đường Nguyễn Đăng, phường An Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 569327, thửa đất số 299, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 77,4 m² đất ở tại Đô thị, chỉnh lý biến động sang tên của vợ chồng bà T ngày 27/10/2016 (theo hồ sơ số 254645.CN.005). Đây là tài sản chung của vợ chồng bà T trong thời kỳ hôn nhân. Vào khoảng giữa năm 2018, khi bà T bị Công an bắt ông T đã vào trại tạm giam Chí Hòa để bàn bạc với bà T về việc bán nhà đất trên cho bà K để lấy tiền chi phí các khoản sinh hoạt và lo công việc cho bà Thanh. Sau khi hai vợ chồng thống nhất bán nhà không lâu thì ông T bị tai nạn, khó khăn lại khó khăn hơn về tiền bạc để chi phí thêm trong việc chữa bệnh của ông T. Sau thời gian điều trị tại bệnh viện ông T ổn định về sức khỏe đã vào trại giam thống nhất và đưa một số giấy tờ để bà T ký bán nhà đất trên cho bà K. Vào tháng 02/2019, do bà T đang chấp hành án nên việc mua bán, chuyển nhượng chưa thể ra công chứng cho bà K được nên bà T và ông T thống nhất viết giấy viết tay bán với giá 1.780.000.000 đồng, ông T trực tiếp cầm giấy tờ vào trại giam cho bà T ký, bà K đã trả tổng số tiền là 1.600.000.000 đồng và giao tiền cho ông T để lo việc cho hai vợ chồng bà T. Hiện nay, với yêu cầu khởi kiện của ông T đòi bà K trả lại nhà đất trên bà T không đồng ý vì nhà đất đã bán cho bà K, bà K đã trả gần hết số tiền nên bà T đồng ý tiếp tục hợp đồng mua bán cho bà K. Trong thời gian bà T và ông T bàn bạc bán nhà đất và thực hiện việc mua bán với bà K thì ông T tuy bị tai nạn nhưng tinh thần vẫn tỉnh táo, minh mẫn. Khi ông T cùng với mẹ và em bà T vào trại giam thăm và đưa giấy tờ cho bà T ký thì ông T vẫn nói chuyện, trao đổi công việc gia đình bình thường, bà T không thấy có dấu hiệu gì về việc ông không tỉnh táo. Nếu bà K thôi trả cho vợ chồng bà T một khoản tiền thì bà T yêu cầu ông T chia cho bà T 60% số tiền bà K thôi trả. Nếu ông T không đồng ý thì bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Bà Nguyễn Thị Phương T1 trình bày: Về việc ông T cho rằng vào tháng 01/2019, bà T1 ép buộc ông T về ký Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 21/2/2019 trong trạng thái sức khỏe thần kinh của ông T không minh mẫn là không đúng sự thật. Vì tại thời điểm đó, ông T và bà T rất khó khăn nên cần bán nhà và đất để có tiền trang trải chữa bệnh và thuê Luật sư bào chữa cho bà T. Ông T rất minh mẫn, sáng suốt nên mới có thể thực hiện các Hợp đồng, đồng thời mới có thể di chuyển từ thành phố Hồ Chí Minh về Đà Nẵng. Để thực hiện được Hợp đồng như đã thoả thuận thì bà T1, ông T, bà K và chồng bà K có đến Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ để bà K trả nợ thay cho ông T và rút sổ ra. Hiện nay, bà K đang giữ sổ đỏ của

nhà và đất nêu trên. Đối với Giấy thoả thuận và cam kết ngày 19/2/2019 có chữ ký của bà Tlà do bà T1, ông T và con trai bà là Lê Thiện H vào thăm nuôi bà T tại Trại Tạm giam Chí Hoà, thành phố Hồ Chí Minh và đưa bà T ký kết. Lúc đó, mọi người có gọi điện về cho bà K để trao đổi và xác nhận. Đối với số tiền 600.000.000 đồng, ông T cho rằng ông Lê Thiện H đang giữ thì đây là khoản tiền giữ giùm, số tiền này dùng để lo các chi phí như: tiền đóng cho nhà nước, tiền tàu xe đi lại, tiền thuê Luật sư cho bà Tdo bà Tvi phạm pháp luật,... Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Ông Lê Thiện H trình bày: Ông Hoàng Văn T kết hôn với chị gái ông H là bà Lê Thị Phương T, sau khi hai vợ chồng ông T kết hôn được thời gian thì vào thành phố Hồ Chí Minh lập nghiệp và gửi 02 con lại cho bà ngoại là bà Nguyễn Thị Phương T1 nuôi dưỡng. Khoảng tháng 7/2018, bà T điện về cho mẹ là bà Nguyễn Thị Phương T1 báo tin đang bị tạm giữ tại Công an thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nghe tin bà T bị bắt, ông H ngay sau đó vào thành phố Hồ Chí Minh cùng với anh rể là ông Hoàng Văn T liên hệ để gặp bà T nhưng không gặp được. Khoảng hai tháng sau đó gia đình nhận được tin ông T bị tai nạn đang được cấp cứu tại bệnh viện Chợ Rẫy. Ngay trong đêm đó ông H và mẹ vay mượn người quen tiền để bắt xe vào thành phố Hồ Chí Minh để lo cho ông T. Ông H và mẹ thay nhau chăm sóc cho ông T trong bệnh viện, thời gian đó ông T phải phẫu thuật ở đầu nên cần sự chăm sóc kỹ lưỡng. Ông T nằm viện khoảng 2 tuần thì về nhà xưởng ở và tiếp tục điều trị, trong thời gian đó cũng là ông H và mẹ vừa chăm sóc ông T vừa lo thuê Luật sư, liên hệ để lo việc cho bà T. Thời gian này bà T bị bắt, ông T bị tai nạn không có khả năng làm việc mà cần một khoản tiền lớn để lo cho bà T, chi phí để chữa bệnh cho ông T, các chi phí hàng tháng khác, ... Do vậy, hai vợ chồng ông T đã bàn bạc tìm người bán căn nhà tại K48/12 Nguyễn Đăng đang xây dở. Có một số người đến hỏi mua nhưng chỉ trả tầm 1.400.000.000 đồng đến 1.500.000.000 đồng nên ông T không bán, cũng một phần do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Quốc tế VIB nên ông T và bà K và tôi cùng ra Ngân hàng Quốc tế VIB bà K tận tay đưa 1 tỷ cho ông T nộp vào Ngân hàng để tắt toán khoản vay và rút sổ đỏ ra. Ông T tận tay ký giấy tờ và có trao đổi qua lại với nhân viên Ngân hàng về việc tắt toán khoản vay và nhận lại sổ. Ông T đi lại, nói chuyện trao đổi đều rất tỉnh táo, minh mẫn không hề có sự ép buộc hoặc trong trạng thái không tỉnh táo. Trước khi bắt đầu chi tiêu các khoản để lo công việc cho vợ chồng ông T thì ông H, ông T và mẹ ông H là bà T1 tiếp tục vào trại giam Chí Hòa để thăm nuôi và trao đổi chi tiết các khoản chi về số tiền 600.000.000 đồng ông T đã giao lại cho tôi. Lúc này vợ chồng ông T cùng thống nhất đồng ý nhờ ông H đứng ra chi các khoản cụ thể như sau: Tiền thuê Luật sư bào chữa, bồi thường cho người bị hại do bà T gây ra, kéo dài từ giai đoạn điều tra đến hết giai đoạn xét xử phúc thẩm với tổng số tiền là 500.000.000 đồng; Tiền thuê nhà, điện nước mỗi tháng 10 triệu đồng; Tiền trả lãi và gốc tại ngân hàng Quốc tế VIB cho khoản vay 1 tỷ đồng của hai vợ chồng ông T mỗi tháng giao

động tầm 11.600.000 đồng; Tiền chi phí nuôi 02 con của ông T mỗi tháng 10.000.000 đồng. Vợ chồng ông T vào thành phố Hồ Chí Minh lập nghiệp nên gửi 02 con lại cho bà ngoại nuôi dưỡng; Tiền chi phí chữa bệnh tại Bệnh viện Chợ rẫy (nằm điều trị tại BV 2 tuần chỉ có mẹ tôi và tôi vào nuôi), tiền thăm khám và mua thuốc hàng tháng cho ông T sau khi từ bệnh viện về điều trị tại nhà; Tiền chi phí tàu xe đi lại từ Đà Nẵng vào TP Hồ Chí Minh và ngược lại rất nhiều lần; Tiền thăm nuôi vợ ông T là bà T tại trại tạm giam và trại giam mỗi tháng 4.000.000 đồng (mua quà căn tin gửi vào, gửi tiền để bà T chi tiêu trong trại); Chi 25.000.000 đồng tiền cho ông T ra lễ hầu đồng tại đền ông HỒ, Sơn Trà; Tiền ăn uống, chi tiêu cho ông T trong nhiều tháng, mua nệm nước cho ông T và nhiều khoản chi tiêu vặt khác đến nay ông H chưa nhớ hết. Trong thời gian này, vì vợ chồng ông T phải chi phí rất nhiều nên số tiền 600.000.000 đồng không đủ, nên ông T có nói với ông H và mẹ ông H mượn thêm tiền để chi phí thêm nên ông H có vay mượn thêm người quen và Ngân hàng để thêm vào lo công việc cho vợ chồng ông T. Ngày 8/4/2019 ông T và gia đình từ Huế vào Đà Nẵng và ghé nhà ông H có hỏi tôi về khoản tiền 600.000.000 đồng đã gửi vào tài khoản tôi. Ông H có giải thích và kê khai những khoản chi phí của vợ chồng ông, tại buổi nói chuyện đó ông H đã nhấn mạnh nếu ông T thấy ông H chỉ sai khoản gì thì có thể phản đối hoặc yêu cầu tôi làm rõ, nhưng thực tế những khoản chi đó là đúng sự thật nên ông T không có ý kiến gì thêm nên ông T im lặng và đồng ý các khoản chi tôi liệt kê là đúng. Để làm rõ việc số tiền 600.000.000 đồng đã kê khai chi các khoản cho ông T và gia đình ông T biết nên ông H có quay video lại cuộc nói chuyện trên kéo 15 phút 20 giây (trong đoạn video ông T còn có tên gọi khác là Quy), ông H sẽ nộp đoạn video này để Tòa án có căn cứ xem xét giải quyết vụ án một cách minh bạch rõ ràng. Ngoài khoản chi từ số tiền 600 triệu nói trên ông H còn nhắc cho ông T biết vợ chồng ông lúc xây nhà có vay gia đình tôi thêm 150.000.000 đồng để chi phí thêm (vào khoảng năm 2017-2018). Ông H khẳng định một lần nữa số tiền 600.000.000 triệu đồng mà ông T yêu cầu ông H trả là sau khi ông T nhờ ông H giữ để chi phí các khoản như ông H đã liệt kê ở trên và được sự đồng ý của hai vợ chồng ông T nên ông H mới chi lo công việc cho cả hai vợ chồng, chứ ông H không lấy của vợ chồng ông đồng nào cả. Hiện tại mẹ ông H là bà Nguyễn Thị Phương T1 đã ngoài 65 tuổi, đã hỗ trợ vợ chồng ông T, chăm nuôi ông T lúc tai nạn, nuôi 02 con cho vợ chồng ông T đi làm xa khi hai cháu còn nhỏ mà nay không nhận được một chút lòng biết ơn nào từ ông T mà còn bị ông T đổ oan cho, thật đúng là làm ơn mắc oán.

+ Ông Nguyễn Thế H trình bày: Nguyên cuối năm 2021, ông H có nhu cầu tìm nhà để hoạt động kinh doanh phòng khám Răng - Hàm - Mặt, qua đó tôi được biết bà Đỗ Thị K cần cho thuê căn nhà tại địa chỉ K48/12 Nguyễn Đăng. Nhận thấy căn nhà phù hợp với điều kiện kinh doanh nên ngày 01/11/2021, ông đã ký Hợp đồng thuê nhà với bà Đỗ Thị K, thời hạn 03 năm với giá thuê là 6.500.000 đồng/tháng. Về nguồn gốc căn nhà thì ông H không được rõ, ông H chỉ biết khi đến thuê thì căn nhà do bà K quản lý sử dụng. Thời gian từ khi ông H thuê nhà đến nay thì không thấy có ai đến tranh

chấp hay có ý kiến gì khác về vấn đề nhà. Đối với vụ kiện giữa ông Hoàng Văn T và bà Đỗ Thị K tuy ông H là người có quyền và nghĩa vụ liên quan nhưng ông hoàn toàn không biết gì về việc mua bán hay nguồn gốc nhà đất nêu trên. Ông H chỉ biết là khi ông đến thuê nhà thì nhà không có tranh chấp và do bà K quản lý sử dụng.

+ Ngân hàng TMCP Q: Không có ý kiến trình bày.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DSST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 42, Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 212; Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 118, Điều 119; Điều 121, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

I. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Kiện đòi tài sản*” của ông Hoàng Văn T đối với bà Đỗ Thị K.

II. Chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc*” của bị đơn bà Đỗ Thị K đối với ông Hoàng Văn T.

1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 21 tháng 02 năm 2019 giữa ông Hoàng Văn T và bà Đỗ Thị K đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ 15, diện tích đất 77,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CA 569327 chính lý biến động sang tên vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị Phương T ngày 27/10/2016 theo hồ sơ số 254645.CN.005; địa chỉ: K48/12 Nguyễn Đăng, phường An Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Đỗ Thị K phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 180.000.000 đồng cho ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị Phương T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Bà Đỗ Thị K có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chính lý biến động, thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CA 569327 cho bà Đỗ Thị K theo quy định của pháp luật.

III. Về chi phí tố tụng:

1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng ông T phải chịu (đã nộp, đã chi).

2. Chi phí thẩm định giá tài sản là 18.000.000 đồng ông T phải chịu; phí thẩm định giá tài sản phần xây dựng thêm là 12.000.000 đồng bà K tự nguyện chịu (đã nộp, đã chi).

IV. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn T phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn thi hành. Bà Đỗ Thị K phải chịu án phí của số tiền 180.000.000 đồng là 9.000.000 đồng (*Chín triệu đồng*) nhưng được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc phản tố đã nộp là 300.000 đồng mà bà K được trả lại theo biên lai thu số 0002750 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Số tiền án phí bà K còn phải nộp là 8.700.000 đồng (*Tám triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2023, ông Hoàng Văn T có đơn kháng cáo đề nghị xem xét hủy bản án cấp sơ thẩm, trung cầu giám định pháp y tâm thần cho ông tại thời điểm ông ký giấy chuyển nhượng nhà, đất do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giám định cho ông tại thời điểm ký giấy chuyển nhượng tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Hoàng Văn T thì thấy: Ngày 30/6/2023, nguyên đơn là ông Hoàng Văn T có đơn yêu cầu giám định về năng lực hành vi dân sự. Đến ngày 04/7/2023, ông Hoàng Văn T có Đơn từ chối việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Ngày 21/7/2023, Trung tâm Pháp y tâm thần khu vực Miền Trung có Công văn số: 351/PYTT-PKHTH gửi Tòa án nhân dân quận Thanh Khê về việc bổ sung tài liệu hồ sơ giám định. Ngày 24/7/2023, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê ban hành Thông báo số: 72B/TB-TA về việc Yêu cầu ông Hoàng Văn T cung cấp tài liệu, chứng cứ gửi bằng hình thức theo đường Bưu chính với mã vận đơn RA558746625VN. Theo định vị Bưu gửi của Tổng Công ty Bưu điện Việt Nam thì việc chuyển phát trên đã được phát thành công đến ông Hoàng Văn T vào lúc 13h15': 33s ngày 26/7/2023. Xét thấy tại Thông báo số: 72B/TB-TA của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thời hạn yêu cầu ông T cung cấp tài liệu, chứng cứ là 07 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo là 13h15' ngày 26/7/2023 đến 13h15' ngày 02/8/2023. Tuy nhiên, đến ngày 15/8/2023, ông T vẫn không cung cấp được theo yêu cầu của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê. (Quá thời hạn là 13 ngày). Vì vậy, ngày 15/8/2023, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đã ban hành Thông báo số: 77B/TB-TA về việc không xem xét yêu cầu giám định năng lực hành vi dân sự của ông T là hoàn toàn có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T kháng cáo về nội dung này. Cấp phúc thẩm cũng đã tạm ngừng phiên tòa và ban

hành Thông báo số: 113 và 114/TB-TA ngày 28/3/2024 về việc yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ để thực hiện việc giám định chữ ký, chữ viết của ông Hoàng Văn T và giám định mất năng lực hành vi dân sự trong thời hạn 15 ngày thể hiện tại định vị Bru gửi đã phát thành công. Tuy nhiên, đến ngày mở phiên tòa ngày 25/4/2024, gần hết 01 tháng kể từ ngày tạm ngừng phiên tòa nhưng ông H và ông T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án cấp phúc thẩm. Do đó, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cấp sơ thẩm xác định ngày 23/11/2018, tại Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc, ông T và bà K thỏa thuận ông T đồng ý bán cho bà K01 căn nhà tại thửa đất số 299, tờ bản đồ số 15, phường An Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng là có thật. Và ngày 19/02/2019, ông T cùng mẹ vợ là bà Nguyễn Thị Phương T1, em vợ là ông Lê Thiện H đã vào nơi bà T vợ ông T bị tạm giam để bàn chuyện chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Ông T và bà T cùng thống nhất đang là chủ sở hữu và chủ sử dụng căn nhà tại tổ 112, thửa đất số 299, tờ bản đồ số 15, phường An Khê, quận Thanh Khê đã có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nhưng đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q với số tiền 1.000.000.000 đồng và đồng ý để bà K thay vợ chồng ông T, bà T tắt toán khoản vay cho Ngân hàng để lấy lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Đồng thời ông T, bà T cam kết trong thời hạn 10 ngày sẽ ra công chứng làm Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà K là hoàn toàn dựa trên cơ sở tự nguyện của ông T. Sự việc được bà Thanh, bà T1, ông H, bà K thừa nhận, ông T đã tắt toán khoản vay 1.000.000.000 đồng cho Ngân hàng và được Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Xét thấy tại biên bản lấy lời khai của ông T ngày 22/9/2022 thì ông T xác nhận đã nhận cọc ngày 23/11/2018 số tiền 600.000.000 đồng và xác nhận số tiền chuyển nhượng nhà và đất bán cho bà K là 1.780.000.000 đồng. Điều này cho thấy tại giấy thỏa thuận và cam kết ngày 19/02/2019, ông T và bà T có nhận 1.000.000.000 đồng từ bà K. Như vậy, có căn cứ ông T và bà T đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000 đồng từ bà K. Và cũng không có kết luận của cơ quan chuyên môn về việc ông T mất năng lực hành vi dân sự, chữ viết và chữ ký tại biên bản lấy lời khai là do ông T viết và ký và tại các giấy thỏa thuận và cam kết khác nên việc cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở để cho rằng các chữ ký ông T đã xác lập trong các Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất nêu trên giả tạo là hoàn toàn có căn cứ.

[2] Mặc dù hình thức của Hợp đồng mua bán nhà đất vi phạm về điều kiện hình thức. Tuy nhiên, bà K đã thực hiện được 2/3 giá trị của hợp đồng nên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì Hợp đồng mua bán nhà đất không bị vô hiệu, mà cấp sơ thẩm xác định công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà K với ông T, bà T là đúng pháp luật. Tuy nhiên, số tiền còn lại cấp sơ thẩm buộc bà K tiếp tục trả cho ông T, bà T số tiền 180.000.000 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông T, bà T. Căn cứ quy định tại điểm b.2, tiểu mục 2.1, mục 2, phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối Cao thì “...nếu bên nhận

chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận. Nếu công nhận phần hợp đồng trong trường hợp bên chuyển nhượng giao diện tích đất có giá trị lớn hơn số tiền mà họ đã nhận, thì Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã trả so với diện tích đất thực tế mà họ đã nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm”. Theo kết quả định giá của Công ty CP Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính BTC Miền Trung tháng 09/2023 thì căn nhà có thửa đất số 299, tờ bản đồ số 15 có giá trị quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là 3.408.111.430 đồng, trong đó 294.094.521 đồng theo bà K là số tiền bà xây dựng thêm, ngoài ra bà K còn khai 300.000.000 đồng tiền công thợ. Song xét thấy tiền công thợ không có căn cứ chấp nhận, chỉ chấp nhận số tiền 294.094.521 đồng theo Bản án sơ thẩm và bà K cũng không có kháng cáo về vấn đề này. Bà K đã thanh toán 1.600.000.000 đồng. Như vậy đã thanh toán được 89,88% giá trị căn nhà tại thời điểm thỏa thuận. Do đó, cần buộc bà K phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại tương ứng với (10,12%) căn cứ kết quả định giá căn nhà tại thời điểm xét xử là 3.408.111.430 đồng - 294.094.521 đồng = 3.114.016.909 đồng, mới đảm bảo quyền lợi cho ông T, bà T. Buộc bà K phải có nghĩa vụ trả tiếp cho ông T, bà T số tiền 307.709.188 đồng. Chia phần mỗi người 153.854.590 đồng/người.

[3] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn T.

[4] Án phí DSST: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng:

[5.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng ông T phải chịu (đã nộp, đã chi).

[5.2] Chi phí thẩm định giá tài sản là 18.000.000 đồng ông T phải chịu; phí thẩm định giá tài sản phần xây dựng thêm là 12.000.000 đồng bà K tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong) nên không đề cập đến.

[6] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Hoàng Văn T phải chịu án phí DSPT song ông Hoàng Văn T được xét miễn.

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 102/2023/DSST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn T. Xét thấy việc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T là phù hợp với nhận định của HĐXX, tuy nhiên, việc buộc trả lại số tiền còn lại xuất phát từ hợp

đồng chuyển nhượng nhà và đất nếu giữ nguyên Bản án sơ thẩm là chưa đảm bảo nên cần sửa Bản án sơ thẩm theo tỷ lệ tại thời điểm hiện nay để buộc bà K trả cho ông T, bà T mới đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 118, Điều 119; Điều 121, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn T đối với bà Đỗ Thị K.

II. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DSST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T đối với bà Đỗ Thị K về việc “*Kiểm đòi tài sản*”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị K đối với ông Hoàng Văn T về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc*”.

3. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 21/02/2019 giữa ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị Phương T và bà Đỗ Thị K đối với nhà ở 3 tầng tọa lạc trên diện tích đất 77,4m² thuộc thửa đất số 299, tờ bản đồ 15, địa chỉ: K48/12 đường Nguyễn Đăng, phường An Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 569327 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/01/2016, được chỉnh lý biến động sang tên ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị Phương T ngày 27/10/2016 có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị Phương T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất trên đối với bà Đỗ Thị K.

5. Buộc bà Đỗ Thị K phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị Phương T số tiền 307.709.188 đồng. Chia phần mỗi người 153.854.590 đồng/người.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

7. Trong trường hợp ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị Phương T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà và đất trên thì bà Đỗ Thị K vẫn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động, thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

8. Về chi phí tố tụng: Không đề cập đến.

9. Án phí DSST: Ông Hoàng Văn T phải chịu 300.000 đồng nhưng được xét miễn. Bà Đỗ Thị K phải chịu: 15.385.459 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002750 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà K còn phải tiếp tục nộp là 15.085.459 đồng (*mười lăm triệu không trăm tám mươi lăm ngàn bốn trăm năm mươi chín đồng*).

III. Án phí DSPT: Ông Hoàng Văn T phải chịu 300.000 đồng nhưng được xét miễn.

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 bị 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé