TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2022/DS-PT
Ngày: 28/6/2022
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 TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Phương Nhung- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26/1/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1296/2022/QĐXXPT-DS ngày 14/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Ông Nguyễn Trường S; địa chỉ: Thôn 16, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị Hồng T; địa chỉ: Số 09 đường T, Tổ dân phố 3, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; ông X có mặt, bà T vắng mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H; địa chỉ: Số 25 đường N, phường B, Quận 1, thành phố H; đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2 - Tổng Giám đốc; đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Nhật T3 - Giám đốc chi nhánh Quảng Bình, địa chỉ: Số 352 đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; xét thấy không liên quan đến việc xem xét kháng cáo, nên Tòa án cấp phúc thẩm không triệu tập đến phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/6/2021 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Trường S trình bày:*

Ngày 09/3/2020 giữa ông và vợ chồng bà Mai Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn X có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 03 tầng đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 67, phường Bắc Lý, diện tích đất là 370m2, trong đó đất ở 150m2, đất vườn 220m2, đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn X. Giá trị chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng theo nội dung hợp đồng mà hai bên đã giao kết vào ngày 09/3/2020, ông S đã đã giao cho bà T số tiền 1.600.000.000 đồng, cụ thể ngày 9/3/2020 giao 50.000.000 đồng tiền đặt cọc; ngày 13/3/2021 giao 150.000.000 đồng; ngày 17/4/2021 giao 1.400.000.000 đồng. Ông còn nợ 1.000.000.000 đồng, chờ sẽ trả hết khi phía bị đơn lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng về để hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng.

Theo Giấy xác nhận nhận tiền ngày 04/8/2020 của bà T viết và cam kết với nội dung: *"Trong vòng 30 ngày kể từ ngày viết giấy này, anh Sinh phải chuẩn bị số tiền này (1 tỷ đồng) để nộp vào Ngân hàng, về phía tôi làm việc với Ngân hàng để xuất sổ đỏ. (Tôi sẽ báo trước cho anh Sinh trước 03 ngày để chuẩn bị tiền). Ai sai phải chịu trách nhiệm trước pháp luật."*. Tuy nhiên, sau 30 ngày tính từ ngày 04/8/2020, bà T, ông X vẫn không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng và cam kết nói trên, mặc dù ông S đã chuẩn bị đủ số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng)* để thanh toán hết cho phía ông Xuân, bà Thức.

Cũng theo giấy xác nhận nhận tiền ngày 04/8/2020 của bà T và Biên bản làm việc ngày 18/01/2021, do ông X trực tiếp viết, đều xác nhận phía ông X, bà T đã nhất trí bàn giao nhà và đất cho ông S sử dụng và ông S được phép sửa chữa các phần ngôi nhà đã hư hỏng, xuống cấp để ở. Chính vì vậy, trong quá trình chờ phía ông X, bà T thực hiện các nghĩa vụ như đã cam kết, ông S đã sửa chữa ngôi nhà, cụ thể như sau:

- Sơn lại toàn bộ ngôi nhà;
- Sửa lại 11 phòng trọ đã xuống cấp.

Với tổng giá trị kinh phí sửa chữa là 30.000.000 đồng.

Trong quá trình tháo dỡ để sửa chữa phần mái và cổng bị hư hỏng, giữa hai bên phát sinh tranh chấp, nên ông S dừng công việc, giữ nguyên trạng tháo dỡ.

Theo Biên bản làm việc ngày 18/01/2021 do ông X trực tiếp viết, tại mục 1 của Biên bản này ông X cam kết: *"Ông Xuân có trách nhiệm thanh toán số tiền cô Thức đã nhận của ông Sinh là 1,6 tỷ đồng. Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày có biên bản này"*.

Trong Biên bản làm việc ngày 18/01/2021, ông X yêu cầu kê khai toàn bộ phần sửa chữa để bồi thường và yêu cầu bàn giao nhà nguyên trạng cho ông X, bà T. Tuy nhiên, Bản cam kết trên chỉ một mình ông X viết, thể hiện ý chí của ông X đưa ra, áp đặt một chiều, nên ông S không đồng ý. Chính vì vậy, ông S không có nghĩa vụ thực hiện bản cam kết nói trên. Hơn nữa, nội dung của Biên bản làm việc

ngày 18/01/2021 hoàn toàn mâu thuẫn với nội dung giấy xác nhận nhận tiền ngày 04/8/2020 của bà T, theo đó đã đồng ý bàn giao nhà và đất cho ông S sử dụng và ông S được sửa chữa các phần hư hỏng, xuống cấp.

Vì ông X, bà T cố tình lật lọng, vi phạm cam kết và không hợp tác nên giữa hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Phía bị đơn đã chuyển trả lại cho ông S số tiền 900.000.000 đồng, còn thiếu 700.000.000 đồng và các khoản kinh phí ông S đã bỏ ra để sửa chữa ngôi nhà là 30.000.000 đồng.

Ông S yêu cầu Tòa án:

1/Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 09/3/2020 giữa ông S với ông X, bà T, vì phía bị đơn không thực hiện hợp đồng.

2/ Tuyên buộc bà T, ông X phải trả cho ông S khoản tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, theo quy định tại khoản 2, Điều 328, Bộ luật Dân sự 2015, vì phía bị đơn nhận tiền cọc và các khoản tiền thanh toán tiếp theo, nhưng không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết.

3/Tuyên buộc bà T, ông X phải thanh toán số tiền còn lại là 700.000.000 đồng trong tổng số tiền 1.600.000.000 đồng đã nhận.

4/Tuyên buộc bà T, ông X phải trả khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền 700.000.000đ còn nợ theo quy định tại khoản 2, Điều 468, Luật Dân sự 2015 (là 10%/năm, tương đương 0,83%/ tháng), tính từ ngày 04/9/2020, theo nội dung cam kết của Giấy xác nhận nhận tiền ngày 04/8/2020 của bà Mai Thị Hồng T. Cụ thể:

700.000.000đ x 0,83%/tháng x 15 tháng = 87.150.000 đồng.

5/Tuyên buộc bà T, ông X phải trả khoản tiền 30.000.000đ mà ông S đã bỏ ra để sửa chữa ngôi nhà.

Tổng số tiền yêu cầu là: 50.000.000đ + 700.000.000đ + 87.150.000đ + 30.000.000đ = 867.1500.000 đồng.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị T trình bày:*

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ngày 13/3/2020 mà hai bên đã ký kết, thì bên mua ông S đã vi phạm Điều 2 của hợp đồng, là không thanh toán tiền mua nhà đúng thời hạn. Ông X đã nhiều lần gọi ông S nhắc việc thanh toán, nhưng ông S không thực hiện, mặc dù bên bán đã giao toàn bộ khách sạn cho ông S sử dụng.

Ngày 18/01/2021, hai bên có cam kết, theo đó trong vòng 30 ngày, kể từ ngày ký cam kết, bên mua có nghĩa vụ giao nhà cho bên bán, khắc phục sữa chữa các hạng mục tường rào, cổng, mái nhà, trần nhà do bên mua tháo dỡ, và các hạng mục do bên mua làm hư hỏng. Bên bán có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận cho bên mua. Quá 30 ngày kể từ ngày ký cam kết, bên mua không thực hiện khắc phục hậu quả do tháo dỡ nhà, nên buộc ông X tạm giữa lại số tiền 700.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông X yêu cầu ông S trả lại nhà, trả tiền thuê nhà 01 tháng 20.000.000đ x 20 tháng là 400.000.000đ (tháng 4/2020 đến tháng 12/2021); trả lại tình trạng ban đầu của ngôi nhà.

** Ý kiến Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố H do ông Nguyễn Phong Sở đại diện theo ủy quyền trình bày:*
Ngày 09 tháng 02 năm 2021, HDBank có cấp tín dụng cho ông Nguyễn Văn X,

sinh ngày: 27/12/1968, CCCD số: 044068001625, địa chỉ: số 09 đường T, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình và Bà Mai Thị Hồng T, sinh ngày: 12/08/1970, CMND/CCCD số: 044170001707, địa chỉ: số 09 đường T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Hợp đồng tín dụng số: 3210.02/21MB/HĐTD ngày 08/02/2021, cụ thể:

Hạn mức vay: 1,8 tỷ đồng; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động 1 tỷ đồng; sửa chữa nhà 800 triệu đồng; thời hạn vay 12 tháng 1 tỷ đồng, thời hạn vay 120 tháng 800 triệu đồng; dư nợ gốc tính đến ngày 13/10/2021 là 1.746.400.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên: Ngày 08/02/2021 khách hàng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 107, tờ bản đồ số 67, tại phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, được cấp cho ông Nguyễn Văn X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 148779, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H04412, do Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp ngày 02/01/2009. Ngày 04/05/2021 khách hàng đăng bộ tài sản gắn liền trên đất thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 89, tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình được cấp cho ông Nguyễn Văn X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB649335, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS14054, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 04/05/2021. HDBank đã thực hiện thủ tục nhận thế chấp tài sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, thể hiện qua Hợp đồng thế chấp số: 3210.01/21MB/HĐBĐ, ký ngày 08/02/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số: 3210/21MB/HĐBĐ-PL01, ký ngày 27/05/2021, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm, đăng ký thế chấp tại tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 08/02/2021 và Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót ngày 07/06/2021, cập nhật thế chấp trên Giấy chứng nhận ngày 04/05/2021.

Đến thời điểm hiện nay, tài sản nêu trên vẫn đang được HDBank nhận làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Ông Nguyễn Văn X và Bà Mai Thị Hồng T.

Ý kiến của HDBank đối với việc giải quyết vụ án:

- Việc các phát sinh tranh chấp giữa Ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T với ông Nguyễn Trường Sinh liên quan đến Hợp đồng mua bán đất và tài sản trên đất ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của HDBank. Bởi lẽ, HDBank đã nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của Ông Nguyễn Văn X và Bà Mai Thị Hồng T. Việc cho vay, nhận tài sản bảo đảm của HDBank đã được thực hiện tuân thủ theo đúng theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn X và Bà Mai Thị Hồng T có lịch sử trả nợ tại HDBank tốt, không phát sinh trả chậm. Hợp đồng tín dụng HDBank và ông Nguyễn Văn X còn hiệu lực, HDbank chấm kết thúc hợp đồng khi hết hạn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26/1/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 131, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 118, các Điều 121, 123 Luật nhà ở năm 2014;

Điểm a khoản 4 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 33, khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 09/3/2020 giữa bên bán ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T; bên mua ông Nguyễn Trường S, tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 67, phường Bắc Lý, diện tích đất 370m^2, trong đó, đất ở 150m^2, đất vườn 220m,^{2} tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng và một số tài sản khác gắn liền với đất, được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất vào ngày 01/01/2009, sau đó ngày 04/5/2021 được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi lại là vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T phải trả lại cho ông Nguyễn Trường Sinh số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trường S buộc ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T phải trả lại cho ông Nguyễn Trường S số tiền 167.150.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, tiền sửa chữa nhà 30.000.000 đồng, tiền lãi 87.150.000 đồng.

5. Buộc ông Nguyễn Trường S trả lại cho ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị Hồng T thửa đất số 107, tờ bản đồ số 67, phường Bắc Lý, diện tích đất đất 370m^2 và tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng và một số tài sản khác gắn liền với đất, được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất vào ngày 01/01/2009, sau đó ngày 04/5/2021 được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi lại.

6. Không xem xem xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn X, buộc ông Nguyễn Trường S phải trả tiền thuê nhà 400.000.000 đồng.

7. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 32.000.000 đồng, ông Nguyễn Trường S phải chịu án phí 6.857.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp theo hóa đơn số 0001953 ngày 07/5/2021 với số tiền 18.746.000 đồng và hóa đơn số 0002104 ngày 30/7/2021 với số tiền 300.000 đồng, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới. Hoàn trả lại số tiền án phí ông S đã nộp còn thừa sau khi đã khấu trừ là 10.689.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên việc chịu lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, yêu cầu thi hành án, việc bị cưỡng chế thi hành án, vấn đề thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 28/01/2022, Ông Nguyễn Văn X có đơn kháng cáo, nội dung tóm tắt như sau:

Thứ nhất, ông Nguyễn Trường S vi phạm hợp đồng hai bên đã ký kết, đó là trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng 13/3/2020, ông Sinh đã không giao đủ số tiền 2.600.000.000 đồng. Do đó theo quy định pháp luật, ông Sinh phải chịu mất số tiền cọc này.

Thứ hai, với lý do sửa chữa nhà, ông Nguyễn Trường S đã làm hư hỏng hệ thống tường rào, cổng sắt giá trị 50.000.000 đồng, trần nhà bằng thạch cao trị giá

300.000.000 đồng; hệ thống điện chiếu sáng 100.000.000 đồng. Do đó ông Sinh phải bồi thường hoặc khắc phục lại các thiệt hại trên cho vợ chồng ông Xuân, bà Thức.

Thứ ba, ông Nguyễn Trường S được hưởng lợi với số tiền 450.000.000 đồng từ việc cho thuê nhà trong thời gian vợ chồng ông X, bà T giao nhà cho ông S, vì vậy cần buộc ông S trả lại cho ông X, bà T số tiền này.

Ngày 09/2/2022, ông Nguyễn Trường S có đơn kháng cáo, nội dung tóm tắt như sau: Ngoài số tiền 700.000.000 đồng mà Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông X, bà T phải trả lại cho ông S, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông X, bà T phải trả cho ông S các khoản tiền sau:

Khoản kinh phí 30.000.000 đồng mà ông S bỏ ra để sơn lại trần nhà và sửa chữa một số hạng mục khác.

- Khoản tiền lãi 69.720.000 đồng do việc ông X, bà T chậm trả lại cho ông Sinh số tiền 700.000.000 đồng.

- Khoản tiền phạt cọc 50.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ đã cam kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành ủy thác tư pháp để điều tra bổ sung đối với một số vấn đề mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm là cần thiết.

Về nội dung: Hợp đồng mà hai bên ký kết vi phạm luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Hôn nhân và Gia đình nên vô hiệu. Án sơ thẩm xác định Hợp đồng mà hai bên đã ký kết vô hiệu là đúng pháp luật.

Về kháng cáo của ông S: Hội đồng định giá chỉ xác định được số tiền ông Sinh bỏ ra là 9 triệu đồng để sửa chữa nhà, phần còn lại không xác định được, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, buộc ông X, bà T trả lại cho ông S 9 triệu đồng. Các nội dung kháng cáo còn lại không có căn cứ để chấp nhận.

Về kháng cáo của ông X, bà T: Các nội dung kháng cáo không có căn cứ, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để được xem xét. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 09/3/2020, bà Mai Thị Hồng T và ông Nguyễn Trường S có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, theo đó vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị Hồng T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường S thửa đất số 107, tờ bản đồ số 67, thuộc phường Bắc Lý, có diện tích 370m², đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn X, cùng với tài sản trên đất là ngôi nhà 3 tầng và một số tài sản khác; giá trị chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng; tiền đặt cọc trước là 50.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ thanh toán trong vòng 30 ngày, kể từ ngày nhận tiền cọc; bên bán giao nhà cho bên mua kể từ ngày nhận cọc. Theo nội dung Hợp đồng thì ông Nguyễn

Văn X và bà Mai Thị Hồng T là bên chuyển nhượng, nhưng thực tế ông Nguyễn Văn X không ký vào hợp đồng, Hợp đồng này cũng không được công chứng.

[2]. Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này"*. Khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định: *"2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định"*. Khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự về hình thức của giao dịch dân sự quy định: *"2. Trường hợp Luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân thủ theo quy định đó".*

Với các quy định pháp luật trên, cùng với việc bên nhận chuyển nhượng chỉ mới trả số tiền 1,4 tỷ đồng cho bên chuyển nhượng, tức là chưa trả đủ 2/3 giá trị chuyển nhượng để được công nhận tính hiệu lực của Hợp đồng, trong trường hợp Hợp đồng không tuân thủ về hình thức, theo Điều 129 Bộ luật Dân sự, cũng như cả hai bên, bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng không bên nào yêu cầu công nhận tính hiệu lực của hợp đồng, nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được ký bởi ông Nguyễn Trường S và bà Mai Thị Hồng T là vô hiệu.

[3]. Do đó Án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên vô hiệu là đúng pháp luật. Tuy vậy việc Án sơ thẩm cho rằng nguyên nhân làm cho hợp đồng vô hiệu là do vi phạm điều cấm của Luật, cụ thể tài sản là của chung của vợ chồng ông X, bà T, nhưng việc chuyển nhượng chỉ có một mình bà T định đoạt là không thỏa đáng. Bởi lẽ tuy ông X không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, nhưng quá trình thực hiện hợp đồng, ông X không phản đối, thể hiện ở việc thực tế cả hai vợ chồng đã chuyển giao tài sản cho ông Sinh cũng như việc ông X thừa nhận nhiều lần gọi ông Sinh đến làm thủ tục thanh toán (tại bút lục 40 về văn bản trả lời của vợ chồng ông X, bà T đối với yêu cầu khởi kiện); tức là ông X có tham gia trong việc định đoạt đối với tài sản của vợ chồng, chỉ không ký vào hợp đồng mà thôi.

[4]. Về yêu cầu của ông Nguyễn Trường S, buộc Bị đơn phải chịu 50.000.000 đồng tiền phạt cọc, thấy rằng như đã nhận định ở đoạn [2], hợp đồng mà hai bên đã ký kết là hợp đồng vô hiệu, do đó việc giải quyết của Tòa án là buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xác định thiệt hại, lỗi của các bên để bồi thường. Việc phạt cọc chỉ đặt ra trong trường hợp hợp đồng có hiệu lực, nhưng có một trong hai bên vi phạm nghĩa vụ, làm cho hợp đồng không thực hiện được.

[5]. Như vậy Án sơ thẩm bác yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn phải chịu 50.000.000 đồng tiền phạt cọc là đúng pháp luật; tuy vậy việc bác yêu cầu với lý do cho rằng do hai bên đã đồng ý chuyển số cọc 50.000.000 đồng thành một phần của số tiền chuyển nhượng nhà đất mà theo hợp đồng, ông S phải trả cho vợ chồng ông X, bà T là không đúng về mặt lập luận. Do đó không thể thỏa mãn kháng cáo của ông S về việc buộc vợ chồng ông X, bà T phải chịu 50.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[6]. Về yêu cầu của ông Nguyễn Trường S, buộc Bị đơn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền 700.000.000 đồng, thấy rằng: Theo quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về chuyển nhượng nhà đất cần xác định khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà đất tại thời điểm ký kết hợp đồng và tại thời điểm xét xử sơ thẩm, xem đây là thiệt hại để buộc bên có lỗi trong việc để xảy ra hợp đồng vô hiệu phải bồi thường. Quy định này của Nghị quyết nói trên nhằm không để đương sự phải chịu thiệt hại do sự trượt giá của đồng tiền, do không được hưởng lợi từ việc dùng tiền gửi tiết kiệm hoặc cho các hình thức kinh doanh khác, nếu không dùng số tiền này để thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất. Như vậy việc bảo vệ lợi ích nói trên cho đương sự được thực hiện thông qua việc xác định khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà đất tại thời điểm ký kết hợp đồng và tại thời điểm xét xử sơ thẩm là thiệt hại, mà không thực hiện theo cách buộc đương sự phải chịu khoản tiền lãi của số tiền đã nhận theo một mức lãi suất nào đó. Vì vậy không thể thỏa mãn nội dung kháng cáo này của ông Nguyễn Trường S.

[7]. Quá trình giải quyết vụ án ở Cấp sơ thẩm, việc định giá nhà đất đã được thực hiện, theo đó Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm xét xử là 1.388.312.500 đồng, thấp hơn giá trị chuyển nhượng nhà đất mà hai bên đã ký kết, nên xác định không có thiệt hại đối với ông S. Việc định giá tài sản như trên về giá trị quyền sử dụng đất không thể hiện đã căn cứ theo giá thị trường, mà căn cứ theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024 là trái với Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự, theo đó quy định việc định giá tài sản phải theo giá thị trường. Nhưng do không có kháng cáo về vấn đề này, nên cấp phúc thẩm không thể xem xét, cũng như không thể lấy thiếu sót này để buộc bên nhận tiền phải chịu khoản tiền lãi, nhằm hạn chế thiệt hại cho bên giao tiền, trong trường hợp đồng tiền trượt giá theo hướng mất giá hoặc giá nhà đất trên thị trường chuyển nhượng tăng.

[8]. Về khoản tiền 30 triệu đồng mà ông S khai đã bỏ ra để sơn lại nhà và sửa chữa một số hạng mục khác, thấy rằng: Đây là chi phí cần định giá để giải quyết trong vụ án. Do việc định giá chưa được thực hiện ở Tòa án cấp sơ thẩm, nên ngày 05/4/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã ban hành Quyết định số 707/2022/QĐ-UTTA, ủy thác cho Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ để xác định chi phí này. Ngày 27/4/2022, Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới ra quyết định thành lập vào ngày 19/4/2022 đã tiến hành định giá. Các hạng mục cần định giá gồm:

1. Sửa mái và đóng trần tầng 3 (theo lời khai của ông Sinh, chi phí là 7.000.000 đồng):

Hội đồng đã định giá chi phí đối với một phòng là 3.617.000 đồng; hai phòng còn lại cửa khóa, nên không tiến hành định giá được.

Về việc không tiến hành được định giá đối với hai phòng còn lại, Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, vợ

chồng ông X, bà T đã giao nhà đất cho ông Sinh. Việc giao nhận nhà đất không được hai bên thành lập thành văn bản. Một thời gian sau đó, hai bên không tiến hành tiếp các thủ tục để hoàn thành việc chuyển nhượng nhà đất như đã thỏa thuận trước đây, nên phía vợ chồng ông X, bà T đã trả lại cho ông S số tiền 900.000.000 đồng và phía ông S khai đã giao lại cho vợ chồng ông X, bà T quản lý nhà đất. Việc giao nhận nhà đất giữa hai bên tuy cũng như lần đầu, không được lập thành văn bản, nhưng có đủ căn cứ xác định điều này. Bởi lẽ, nếu không có việc vợ chồng ông X, bà T nhận lại nhà, thì cũng không thể có việc vợ chồng ông X, bà T trả lại cho ông S số tiền 900.000.000 đồng. Như vậy, ông Xuân, bà Thức đang là bên quản lý tài sản nhà đất khi Hội đồng tiến hành việc định giá vào ngày 27/4/2022. Do đó, việc hai phòng còn lại không định giá được chi phí sửa chữa có nguyên nhân từ sự thiếu hợp tác của ông X, bà T. Mặt khác theo kê khai của ông S thì chi phí sửa chữa sát với giá mà Hội đồng định giá đã xác định (đối với phần được định giá), ngoài ra còn được Người nhận tiền làm giấy thanh toán xác nhận. Vì vậy cần chấp nhận khoản tiền chi cho việc sửa mái và đóng trần tầng 3 là 7.000.000 đồng, như lời khai của ông S.

2. Sửa cửa bị cong vênh và thay 7 bộ khóa (theo lời khai của ông S chi phí là 3 triệu đồng):

Hội đồng định giá chỉ định giá tiền khóa và công lắp là 1.090.000 đồng, phần chi phí còn lại không định giá được. Thấy rằng phần chi phí này là cần thiết, luôn kèm theo việc thay khóa cửa, khi cửa sử dụng đã lâu, xuống cấp; mặt khác đương sự kê khai giá trị không nhiều và có sự xác nhận của Người nhận tiền, nên cần chấp nhận.

3. Thay vòi hoa sen, nắp bệt vệ sinh, bóng đèn toàn bộ điều hòa nhà 3 tầng (theo lời khai của ông Sinh, chi phí là 5 triệu đồng):

Hội đồng định giá xác định được chi phí thay thế sửa chữa trên là 4.880.000 đồng, riêng nắp bệt vệ sinh không định giá được, vì không còn nhãn hiệu hàng hóa. Thấy rằng giá của Hội đồng định giá và kê khai của ông Sinh là phù hợp với nhau, chỉ có một hạng mục giá trị nhỏ không được định giá được, vì vậy cần chấp nhận chi phí theo lời khai của ông Sinh.

4. Vật liệu và nhân công sơn lại nhà 3 tầng (theo lời khai của ông Sinh, chi phí là 15 triệu đồng):

Phần này, Hội đồng định giá không xác định được nhãn hiệu và trong các phòng được sơn lại, có 2 phòng không vào bên trong được, lý do như đã nói ở phần trên, nên không định giá được. Thấy rằng việc sơn lại ngôi nhà là có thật, vì trong quá trình tham gia tố tụng, vợ chồng ông X, bà T không phản bác lời khai của ông S về vấn đề này. Mặt khác chi phí của việc sơn nhà có xác nhận thông qua hóa đơn bán hàng của doanh nghiệp. Vì vậy cần chấp nhận khoản chi phí sơn lại ngôi nhà là 15.000.000 đồng.

Như vậy chấp nhận lời khai của ông S về khoản tiền 30 triệu đồng mà ông Sinh đã bỏ ra để sơn lại nhà và sửa chữa một số hạng mục khác.

Do Hợp đồng được xác định là vô hiệu, nhà đất giao lại cho vợ chồng ông Xuân, bà Thức, tức là ông X, bà T được hưởng lợi từ việc sơn sửa lại nhà mà ông S đã thực hiện, nên đây không phải là thiệt hại của các bên trong hợp đồng vô hiệu. Bên được hưởng lợi từ việc giá trị tài sản tăng lên cần thanh toán lại

cho bên đã bỏ ra kinh phí làm cho giá trị tài sản tăng lên. Vì vậy cần chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông S, buộc vợ chồng ông X bà T phải hoàn trả số tiền 30.000.000 đồng mà ông S đã bỏ ra để tu bổ, sửa chữa làm tăng giá trị ngôi nhà.

[9]. Về nội dung kháng cáo của ông X, bà T, buộc ông S phải chịu mất số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng do đã vi phạm thời hạn chuyển tiền trong Hợp đồng, thấy rằng: Đây thực chất là yêu cầu phản tố, tuy vậy ông X, bà T không đưa ra trước phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ở giai đoạn xét xử sơ thẩm, nên cấp phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét yêu cầu này. Do đó không thể thỏa mãn nội dung kháng cáo này của vợ chồng X, bà T.

[10]. Về yêu cầu của ông X, bà T, buộc ông S phải trả số tiền 450.000.000 đồng, do được hưởng lợi từ việc cho người khác thuê nhà trong thời gian nhận quản lý, sử dụng nhà đất, thấy rằng: Đây cũng là yêu cầu phản tố. Hồ sơ vụ án thể hiện trước thời điểm tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông X và bà T không đưa ra yêu cầu này. Do đó Án sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu này là đúng pháp luật. Vì vậy cấp phúc thẩm không thể thỏa mãn nội dung kháng cáo này của ông X, bà T.

[11]. Về nội dung kháng cáo của ông X, bà T, yêu cầu ông S phải khắc phục lại phần công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc bồi thường thiệt hại này, trị giá 450.000.000 đồng, thấy rằng:

1. Về hai trụ cổng và đoạn tường rào phía trước ngôi nhà đã bị phá bỏ (theo lời khai của ông X, bà T trị giá 50.000.000 đồng): Hội đồng định giá không định giá được, với lý do tài sản trên không còn tồn tại. Phía ông X, bà T kê khai trị giá tài sản trên là 50 triệu đồng, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cụ thể, chi tiết để chứng minh, trong khi theo quy định của pháp luật thì đây là trách nhiệm của đương sự có yêu cầu. Căn cứ bản ảnh do ông S cung cấp, giá thị trường trên địa bàn thành phố Đồng Hới và sự xuống cấp của công trình qua thời gian sử dụng, Hội đồng xét xử xác định giá trị tài sản là 20 triệu đồng.

2. Về mái và trần nhà đã bị tháo dỡ (theo lời khai của ông X, bà T, trị giá 300 triệu đồng):

Hội đồng định giá không định giá được, với lý do tài sản không còn tồn tại. Phía ông X, bà T cũng không cung cấp được tài liệu cụ thể để chứng minh thiệt hại trên, trong khi theo quy định của pháp luật, đây là trách nhiệm chứng minh của đương sự có yêu cầu. Hội đồng xét xử căn cứ diện tích mà Hội đồng định giá xác định và báo giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn 27+ Architect với tiền công và loại vật liệu trung bình trên thị trường, do Nguyên đơn cung cấp để xác định như sau:

- Chi phí lợp mái:

+ Chi phí vật liệu: 90,9m² x 115.000 đồng/m² = 10.453.500 đồng.

+ Tiền công: 90,9m² x 40.000 đồng/m² = 3.636.000 đồng.

Chi phí làm trần:

+ Chi phí vật liệu: 81,81m² x 120.000 đồng/m² = 9.817.000 đồng

+ Tiền công: 81,81m² x 45.000.000 đồng = 3.681.000 đồng

Tổng chi phí lợp mái và làm trần là 27.588.150 đồng.

Do công trình đã sử dụng lâu năm, xuống cấp nên Hội đồng xét xử xác định giá trị còn lại là 50% chi phí trên bằng 13.794.000 đồng.

3. Về hệ thống điện (theo lời khai của ông X, bà T hệ thống điện bị hư hỏng, trị giá 100.000.000 triệu đồng):

Ông X và bà T là bên đưa ra yêu cầu về giải quyết thiệt hại này, nhưng không cung cấp bất cứ tài liệu nào để chứng minh. Với yêu cầu trên, Hội đồng định giá không có căn cứ nào để xác định có thiệt hại và định giá thiệt hại. Vì vậy Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này.

Như vậy, về nội dung kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại 450.000.000 đồng của ông X, bà T, Hội đồng xét xử xác định giá trị thiệt hại là 33.794.000 đồng. Trách nhiệm bồi thường đối với thiệt hại này được xác định căn cứ vào mức độ lỗi của các bên trong việc để xảy ra hợp đồng vô hiệu.

[12]. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên, hai bên có nghĩa vụ ngang nhau về tìm hiểu pháp luật để hợp đồng giao kết không vi phạm pháp luật về hình thức, từ đó không bị vô hiệu. Tuy vậy cả hai bên không làm được điều này, dẫn đến hợp đồng đã ký kết bị vô hiệu. Vì vậy mỗi bên có 50% lỗi trong việc để xảy ra hợp đồng vô hiệu, tương ứng với số tiền phải chịu là 16.897.000 đồng. Phía ông X, bà T nhận lại tài sản là nhà đất nên phần thiệt hại 50% phải chịu nằm ở phần thiệt hại do công trình xây dựng bị ông Sinh tháo dỡ với ý định xây dựng mới. 50% thiệt hại còn lại tương ứng với số tiền 16.897.000 đồng ông Sinh phải bồi thường cho ông X, bà T.

[13]. Về án phí sơ thẩm: Số tiền ông S yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và số tiền ông S phải bồi thường gồm 50.000.000 đồng tiền phạt cọc, 87.150.000 đồng tiền lãi và 16.897.000 đồng tiền bồi thường cho vợ chồng ông X, bà T, nên phải chịu số tiền án phí là 5% x 154.047.000 đồng = 7.702.350 đồng. Số tiền ông X, bà T phải trả hoặc yêu cầu không được Tòa án chấp nhận gồm 730.000.000 đồng tiền phải trả cho ông S và 433.103.000 đồng không được Tòa án chấp nhận trong số tiền yêu cầu bồi thường 450.000.000 đồng, nên phải chịu số tiền án phí là 36 triệu đồng + 3% x (1.163.103.000đ – 800.000.000đ) = 36 triệu đồng + 3% x 363.103.000 đồng = 36 triệu đồng + 10.893.090 đồng = 46.893.090 đồng.

[14]. Về án phí phúc thẩm, hai bên đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147,148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 37 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân; khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, các khoản 1,2,4 Điều 131, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 4 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các khoản 4,5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Trường S và một phần kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T, sửa Bản án sơ thẩm như sau:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T hoàn trả cho ông Nguyễn Trường S số tiền là 30.000.000 đồng, do được nhận lại tài sản nhà đất, trong đó có phần giá trị tài sản tăng lên từ việc nhà được ông S sơn, sửa lại; buộc ông Nguyễn Trường S phải bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T số tiền 16.897.000 đồng, do có 50% lỗi trong việc để xảy ra hợp đồng vô hiệu.

2. Không chấp nhận các nội dung kháng cáo sau của ông Nguyễn Trường S và vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T:

- Kháng cáo của ông Nguyễn Trường S đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T phải chịu số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng và số tiền lãi 87.150.000 đồng của số tiền 700.000.000 đồng trong thời gian chậm trả lại số tiền này.

- Kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị Hồng T đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Trường S phải chịu mất số tiền cọc 50.000.000 đồng; buộc ông Nguyễn Trường S trả cho vợ chồng ông X, bà T số tiền 450.000.000 đồng, là số tiền mà ông S nhận được từ việc cho thuê nhà trong thời gian quản lý nhà đất; buộc ông Nguyễn Trường S bồi thường cho vợ chồng ông X, bà T số tiền 433.103.000 đồng trong tổng số tiền yêu cầu bồi thường 450.000.000 đồng, do nhà bị ông Sinh tháo dỡ với dự định làm lại mới.

3. Các quyết định khác của Án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Ông Nguyễn Trường S phải chịu 7.702.350 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị Hồng T phải chịu 46.893.090 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Sinh đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 19.346.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, cụ thể tại Biên lai số 0001953 ngày 07/5/2021 là 18.746.000 đồng, tại Biên lai số 0002104 ngày 30/7/2021 là 3.00.000 đồng, tại Biên lai số 0001106 ngày 17/2/2022 là 300.000 đồng, nên được nhận lại số tiền thừa là 11.643.650 đồng.

Ông X đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới tại Biên lai số 0001103, nên được trừ vào số tiền phải nộp. Số tiền ông X, bà T còn phải nộp tiếp là 46.593.090 đồng.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án của Người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (do đây là trường hợp các bên không có thỏa thuận).

Trường hợp Bản án 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 6,7,9,7a,7b Luật Thi hành án dân

sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; 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 phúc thẩm 28/6/2022.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Hoàng Quảng Lực