

Bản án số: 47/2023/DS-PT
Ngày: 29 - 6- 2023
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà và chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Quốc Bảo**

ông **Trần Mạnh Dũng**

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Lương Quốc Phòng** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số **09/2023/DS-ST** ngày 10/01/2023 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số **34/2023/QĐXX-PT** ngày 3 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1951; Địa chỉ: Tổ G, khối phố M, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- **Bị đơn:** ông **Lê Thế Anh H**, sinh năm 1970;

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1975;
Cùng địa chỉ: Số A L, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

+ **Công ty TNHH M** (sau đây gọi tắt là Công ty M);

Địa chỉ: Số A L, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Minh S – Chức vụ: Giám đốc.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Lê Thế Anh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và đại diện bà Lê Thị Hoài T2 trình bày: Vào ngày 24/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lê Thế Anh H có lập “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc*”. Theo đó, ông H đồng ý sẽ bán cho bà Nguyễn Thị T căn nhà tại địa chỉ số A L, phường A, thành phố T với giá 6.700.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sẽ thực hiện thủ tục mua bán bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ông H nhận được Giấy CNQSD đất của nhà số A L mang tên ông H. Qua đó, bà T đã đặt cọc cho ông H 5.700.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng bà T phải thanh toán cho ông H vào ngày hai bên ký hợp đồng được công chứng. Tại thời điểm ngày 24/01/2021 thì bà T biết ông H được phân chia 50% giá trị tài sản này và ông H đã nộp đủ tiền vào ngày 18/01/2021. Bà T chưa biết ông H đã được điều chỉnh biến động sang tên ông H chưa, nhưng bà nghĩ ông H đã đủ các thủ tục nên ông H sẽ được đứng tên đối với tài sản này, nên bà mới đồng ý mua và đặt cọc tiền như thỏa thuận.

Đến ngày 09/02/2021, hết 15 ngày như thỏa thuận, bà T liên lạc với ông H để ra công chứng ký hợp đồng nhưng ông H lấy lý do cận Tết (*hôm đó là ngày 28/12/2020 Âm lịch - Tết Nguyên đán*) Văn phòng công chứng đã nghỉ và còn vướng thủ tục nên hẹn sau Tết rồi ký hợp đồng, do đó bà T đồng ý, tạo điều kiện cho ông H là sau Tết.

Đến ngày 22/02/2021, bà T liên lạc lại với ông H để yêu cầu ký hợp đồng thì ông H nói rằng ông đã được sang tên vào ngày 25/01/2021 nhưng ngày 29/01/2021 Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, ông H đang khiếu nại các Quyết định này. Ông H hẹn khi nào tháo gỡ xong biện pháp khẩn cấp tạm thời thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T đồng ý.

Đến ngày 28/12/2021, bà T nhận được thông tin Tòa án vẫn giữ nguyên biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản nói trên.

Vì bà T đã thanh toán cho ông H số tiền 5.700.000.000 đồng để mua căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ A L, theo Giấy CNQSD đất do UBND thành phố T cấp ngày 05/9/2011.

Nay bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án: công nhận việc thỏa thuận mua bán “*Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ A L, phường A, thành phố T theo Giấy CNQSD đất do UBND thành phố T cấp ngày 09/5/2011, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thế Anh H vào ngày 25/01/2021*” tại “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc*” đề ngày 24/01/2021 giữa ông Lê Thế Anh H và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật. Đồng thời buộc ông Lê Thế Anh H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc*” đề ngày 24/01/2021”, bà T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông H số tiền còn thiếu theo thỏa thuận 1.000.000.000 đồng.

Nếu không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được thì bà T không yêu cầu phạt cọc, cũng không yêu cầu bồi thường hay có bất kỳ yêu cầu nào khác. Nếu có yêu cầu thì sau này bà T khởi kiện bằng vụ án khác.

Khi mua nhà bà T biết trước đó ông H, bà T1 có cho Công ty M thuê tầng trệt căn nhà để làm địa điểm kinh doanh hàng vật liệu xây dựng. Khi ông H bán nhà thì Công ty M đã yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê nhà để Công ty M tiếp tục kinh doanh không bị ảnh hưởng.

Vì vậy, Công ty M buộc bà T và ông H phải ký kết cam kết kéo dài việc thuê nhà thì mới để cho hai bên tiến hành việc mua bán vì Công ty M đã đầu tư công trình, cải tạo tầng trệt để kinh doanh từ năm 2020.

Theo đó, vào ngày 24/01/2021 Công ty M, ông H, bà T1 và bà T ký kết “Biên bản thỏa thuận ba bên số 02/2021/BBTT-MD về việc kéo dài và tiếp tục hợp đồng thuê nhà số 01/2020/HĐTN-MD ngày 10/5/2020.

Theo thỏa thuận trên, ông H có giao cho 03 tháng tiền thuê nhà của năm thứ hai, tương đương với số tiền là 42.000.000 đồng, tương ứng với số tiền thuê nhà của tháng 02, 03, 04 của năm 2021.

Sau đó, Công ty M đã trả tiếp cho bà tiền thuê nhà như sau:

+ Đợt 2 của năm 2021: từ ngày 15/5/2021 đến ngày 14/11/2021 với số tiền là 84.000.000 đồng.

+ Đợt 1 của năm 2022: Từ ngày 15/11/2021 đến ngày 14/5/2022 với số tiền là 96.000.000 đồng.

+ Đợt 2 của năm 2022: Từ ngày 15/5/2022 đến ngày 14/11/2022 với số tiền là 96.000.000 đồng.

Tổng số tiền thuê nhà bà T nhận của Công ty M là 318.000.000 đồng.

Giữa bà T và ông H đang tranh chấp tài sản nhưng chưa có phán quyết của Tòa án nên Công ty M không bị ảnh hưởng gì về việc kinh doanh. Nếu Tòa án giải quyết công nhận việc thỏa thuận mua bán căn nhà nói trên thì bà T đồng ý tiếp tục việc cho Công ty M thuê nhà.

Liên quan đến nghĩa vụ đền bù thiệt hại do bị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì ông H, bà T1 có nghĩa vụ giải quyết với Công ty M vì giữa bà và Công ty M chưa ký kết hợp đồng thuê nhà mới.

Theo quy định tại Điều 2 của Biên bản thỏa thuận nói trên thì: Toàn bộ nội dung của hợp đồng thuê nhà số 01/2020/HĐTN-MD ngày 01/5/2020 giữa bên A với bên B sẽ được chuyển giao cho bên B và C kể từ ngày bên A và bên C hoàn tất thủ tục mua bán.

Do đó, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê nhà số A nói trên bà T không có nghĩa vụ giải quyết cho Công ty M.

Đối với giá trị thành tiền mà Công ty M đầu tư vào nhà, đất nói trên là trước khi bà T có thỏa thuận mua bán nhà nên bà T không thể biết và không thống nhất được giá trị Công ty M đầu tư và yêu cầu độc lập.

- Tại bản tự khai và biên bản hòa giải, bị đơn ông Lê Thế Anh H trình bày: Bà T là mẹ ruột của vợ ông (tức mẹ ruột bà Trần Thị T1). Ông thừa nhận vào ngày 24/01/2021 giữa bà T và ông có lập “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc*”. Ông đã được tiếp cận chứng cứ là biên bản này và ông thừa nhận chữ viết, chữ ký ghi họ tên và dấu vân tay ở cuối biên bản bên bán là do chính ông ký, viết, điểm chỉ. Theo đó, ông đồng ý bán cho bà Nguyễn Thị T nhà, đất tại số A L, phường A, thành phố T với giá 6.700.000.000 đồng. Ông thừa nhận đã nhận đủ của bà T số tiền đặt cọc trước là 5.700.000.000 đồng. Số tiền còn lại 1.000.000.000

đồng hai bên thỏa thuận khi nào ký hợp đồng công chứng thì bà T trả đủ cho ông. Số tiền ông đã nhận của bà T, ông giao lại cho bà T1 là vợ ông để bà T1 trả nợ cho những người cho mượn tiền để nộp cho Cơ quan Thi hành án để làm sổ đỏ sang tên ông. Ông không biết bà T1 đã trả nợ cho những ai, ông chỉ biết bà T1 trả cho Ngân hàng N – Chi nhánh T4 số tiền hơn 3 tỷ đồng.

Theo thỏa thuận thì sau 15 ngày kể từ ngày điều chỉnh biến động sang tên ông thì ông và bà T ra công chứng. Tuy nhiên, sau đó tài sản này bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên ông không làm thủ tục công chứng sang tên cho bà T được. Ông có nói với bà T vướng thủ tục này, khi nào gỡ xong thì ông công chứng sang tên cho bà T, bà T đã đồng ý. Nhưng nay vẫn chưa gỡ xong việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tài sản nói trên là tài sản của riêng ông, vì ông là người trực tiếp mua lại của Cơ quan Thi hành án và không liên quan gì đến tài sản của bà T1 là vợ ông. Khi ông nhận tiền cọc của bà T số tiền 5.700.000.000 đồng vào ngày 24/01/2021 thì lúc đó ông chưa được điều chỉnh biến động sang tên ông từ việc mua lại tài sản này từ Cơ quan Thi hành án nhưng trước đó ông đã nộp đủ tiền nên ông nghĩ ông sẽ được đứng tên đối với tài sản này nên mới đồng ý bán và nhận tiền cọc của bà T.

Nay bà T khởi kiện thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì ông đã nhận của bà T số tiền 5.700.000.000 đồng.

Vào ngày 10/5/2020 vợ chồng ông là ông và bà T1 có ký với Công ty M hợp đồng thuê nhà số A nói trên. Sau đó, tháng 12/2020 bà T1 bị kê biên tài sản thi hành án. Ông là người được ưu tiên mua lại căn nhà. Sau đó, giữa ông và bà T có Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và giấy đặt cọc. Khi ông bán nhà thì Công ty M đã yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê nhà để Công ty này tiếp tục việc kinh doanh.

Vì vậy, Công ty M buộc ông và bà T phải ký cam kết kéo dài việc cho thuê nhà mới để hai bên mua bán vì Công ty này đã đầu tư công trình, cải tạo tầng trệt để kinh doanh từ năm 2020. Theo đó, giữa ba bên đã ký Biên bản thỏa thuận về việc kéo dài và tiếp tục hợp đồng thuê nhà số A.

Theo thỏa thuận này, ông có giao cho bà T 03 tháng tiền thuê nhà của năm thứ hai, tương đương số tiền 42.000.000 đồng, tương ứng với số tiền thuê nhà của tháng 02, 03, 04 của năm 2021. Sau đó, Công ty M đã trả tiếp cho ông tiền thuê nhà sau đó trả cho bà T (việc thanh toán sau này ông không nắm rõ). Quá trình thuê nhà từ năm 2020 đến nay, Công ty M đã tiến hành cải tạo lại tầng 1, đầu tư các hạng mục kệ trưng bày, trần, mái hiên và các phụ kiện khác để kinh doanh. Việc đầu tư, xây dựng này vợ chồng ông đồng ý và không có ý kiến gì. Chi phí đầu tư của Công ty M vợ chồng ông không rõ.

Nay giữa ông và bà T đang tranh chấp nhưng chưa được giải quyết nên Công ty M không bị ảnh hưởng gì về việc kinh doanh. Nếu bà T mua được nhà thì bà T sẽ là người ký kết hợp đồng tiếp với Công ty M.

Trường hợp nếu Công ty M yêu cầu đền bù thiệt hại do bị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì ông không đồng ý vì đây không phải là lỗi của ông. Ông cũng không thống nhất, không thỏa thuận được giá trị thành tiền mà Công ty M đã đầu tư vào nhà, đất nói trên. Khi ông và bà T1 cho Công ty M thuê nhà lần 1 vào

năm 2020 thì trước đó ông và bà T1 đã thế chấp tài sản này vay tiền từ Ngân hàng N, Chi nhánh T4, Quảng Nam nhưng vì vợ chồng ông vay thì vợ chồng ông trả tiền vay cho Ngân hàng, còn việc cho thuê thì vợ chồng ông cho Công ty M mặt bằng để Công ty M trả tiền thuê cho vợ chồng ông. Do đó, ông cũng không nói cho Công ty M biết việc vợ chồng ông đang thế chấp tài sản nói trên cho Ngân hàng và cũng không báo với Ngân hàng về việc vợ chồng ông cho Công ty M thuê nhà, đất nói trên.

Quá trình tố tụng, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M, ông Lê Minh S trình bày: Năm 2020 giữa Công ty và ông H, bà T1 có ký hợp đồng thuê nhà số 01/2020/HĐTN-MD ngày 10/5/2020. Sau khi thuê nhà, Công ty đã sửa chữa, cải tạo tầng 1 căn nhà nói trên. Sau đó, Công ty được biết ông H bán lại căn nhà nói trên cho bà T nên giữa Công ty, ông H, bà T1 và bà T có ký với nhau thỏa thuận kéo dài thời hạn thuê nhà số 02/2021/BBTT-MD ngày 24/01/2021.

Nay ông yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà số A và Biên bản thỏa thuận số 02 nói trên.

Trường hợp Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T thì Công ty yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà T1 bồi thường cho Công ty tổng số tiền là 295.000.000 đồng. Trong đó gồm: 50% chi phí đầu tư của 450.000.000 đồng là 225.000.000 đồng, 20.000.000 đồng tiền đã đặt cọc, 50.000.000 đồng tiền phá vỡ cam kết từ hợp đồng thuê.

Số tiền đầu tư, cải tạo từng hạng mục vào nhà, đất nói trên thì Công ty M sẽ cung cấp sau cho Tòa án (gồm chi phí sửa chữa, chi phí đầu tư). Năm 2020 khi hỏi thuê nhà, đất này thì ông H, bà T1 không nói cho Công ty M biết là tài sản nói trên đang thế chấp ở Ngân hàng nên Công ty M đã thuê và trả tiền thuê cho ông H, bà T1.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày: Bà thống nhất nhà và quyền sử dụng đất nói trên hiện nay thuộc về chồng bà là ông Lê Thế Anh H, không còn liên quan gì đến bà. Phần còn lại đối với yêu cầu của Công ty M thì bà đồng ý với phần trình bày của ông H. Khi bà và ông H cho Công ty M thuê nhà lần 1 vào năm 2020 thì trước đó ông bà đã thế chấp tài sản này vay tiền từ Ngân hàng N, Chi nhánh T4, Quảng Nam nhưng vì vợ chồng ông bà vay thì vợ chồng ông bà trả tiền vay cho Ngân hàng, còn việc cho thuê thì vợ chồng ông bà cho Công ty M thuê mặt bằng để Công ty M trả tiền thuê cho vợ chồng ông bà. Do đó, bà cũng không nói cho Công ty M biết việc vợ chồng ông bà đang thế chấp tài sản nói trên cho Ngân hàng và cũng không báo với Ngân hàng về việc cho thuê nói trên.

Với nội dung như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số **09/2023/DS-ST** ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, khoản 4 Điều 237, Điều 241 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 118, điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Lê Thế Anh H về tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận việc thỏa thuận mua bán “Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ A L, phường A, thành phố T theo GCNQSDĐ số BE 078931 do UBND thành phố T cấp ngày 09/5/2011, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thế Anh H vào ngày 25/01/2021” tại “Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc đề ngày 24/01/2021 giữa ông Lê Thế Anh H và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật. Đồng thời buộc ông Lê Thế Anh H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện “Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc đề ngày 24/01/2021”, bà T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông H số tiền còn thiếu theo thỏa thuận 1.000.000.000 đồng.

Tuyên bố “Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc đề ngày 24-01-2021” giữa ông Lê Thế Anh H và bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH M về việc yêu cầu: Buộc bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà số 01/2020/HĐTN-MD ngày 10 tháng 5 năm 2020 theo thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ba bên số 02/2021/BBTT-MD ngày 24 tháng 01 năm 2021 khi Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Trường hợp Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T tiến hành kê biên thi hành án đối với căn nhà cấp 3 gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ 29 tại địa chỉ số A L, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thì Công ty TNHH M yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Thế Anh H, bà Trần Thị T1 bồi thường cho Công ty TNHH M tổng số tiền là 295.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/02/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ngày 13/02/2023 bị đơn ông Lê Thế Anh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Lê Thế Anh H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

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 bà Nguyễn Thị T không rút đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Lê Thế Anh H không rút đơn kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Lê Thế Anh H thì thấy:

Tại hồ sơ vụ án thể hiện tại “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc*” ngày 24/01/2021 có chữ ký của bà Nguyễn Thị T và ông Lê Thế Anh H có nội dung: Bên A (*ông Lê Thế Anh H*) đồng ý sẽ bán cho bên B (*bà Nguyễn Thị T*), bên B đồng ý sẽ mua nhà và đất Giấy CNQSD đất số BE 078931 với giá chuyển nhượng là 6.700.000.000 đồng khi bên B được đăng ký biến động sang tên bên A.

Tại Biên bản thỏa thuận cũng quy định phương thức mua bán: Hai bên tiến hành mua bán bằng hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại Văn phòng công chứng trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày bên A nhận được Giấy CNQSD đất mang tên ông Lê Thế Anh H từ Văn phòng đăng ký đất đai.

Như vậy, tại “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc*” ngày 24/01/2021 chưa có nội dung nào thể hiện: bên A (*ông Lê Thế Anh H*) đã bán nhà và đất tại số A L, phường A, thành phố T cho bên B (*bà Nguyễn Thị T*) và cho đến hiện nay: Hai bên cũng chưa tiến hành mua bán bằng hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại văn phòng công chứng như đã thỏa thuận.

Vào thời điểm ký kết tại “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc*” ngày 24/01/2021 đối tượng thỏa thuận tài sản nhà đất tại số A L, phường A, thành phố T chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận là tài sản của ông Lê Thế Anh H. Hiện nay, tài sản nhà đất tại số A L, phường A, thành phố T đã bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố T ra quyết định cưỡng chế, kê biên để thi hành án theo quy định pháp luật, vì vậy quyền sở hữu của bị đơn ông Lê Thế Anh H đối với tài sản trên đã chấm dứt. Do đó, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng, tài sản nhà đất tại số A L, phường A, thành phố T giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lê Thế Anh H vi phạm quy định pháp luật, nên không được công nhận.

Từ sự phân tích trên, việc Tòa án sơ thẩm đã: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Lê Thế Anh H về tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận việc thỏa thuận mua bán “*Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ A L, phường A, thành phố T theo Giấy CNQSD đất do UBND thành phố T cấp ngày 09/5/2011, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thế Anh H vào ngày 25/01/2021*” tại “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc*” ngày 24/01/2021 giữa ông Lê Thế Anh H và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật và không chấp nhận yêu cầu: Buộc ông Lê Thế Anh H và bà

Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện “Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc đề ngày 24/01/2021”, bà T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông H số tiền còn thiếu theo thỏa thuận 1.000.000.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Lê Thế Anh H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và ông Lê Thế Anh H mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm: Tuyên bố “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc đề ngày 24/01/2021*” giữa ông Lê Thế Anh H và bà Nguyễn Thị T vô hiệu là không đúng pháp luật, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại nội dung này.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Lê Thế Anh H phải chịu theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi, nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Lê Thế Anh H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, khoản 4 Điều 237, Điều 241 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 118, điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014. **Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Lê Thế Anh H về tranh chấp yêu cầu Tòa án: Công nhận việc thỏa thuận mua bán “*Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ A L, phường A, thành phố T theo GCNQSDĐ số BE 078931 do UBND thành phố T cấp ngày 09/5/2011, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thế Anh H vào ngày 25/01/2021*” tại “Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc đề ngày 24/01/2021” giữa ông Lê Thế Anh H và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu: Buộc ông Lê Thế Anh H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện “*Biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất và Giấy đặt cọc đề ngày 24/01/2021*”, bà T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông H số tiền còn thiếu theo thỏa thuận 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH M về việc yêu cầu: Buộc bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà số 01/2020/HĐTN-MD ngày 10 tháng 5 năm 2020;

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thế Anh H phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0010002 ngày 20/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/6/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố T;
- CCTHADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Hữu Thịnh