TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 63/2022/DS-PT
Ngày 15 – 9 – 2022
V/v "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Trần Đình Quảng

Ông Vũ Việt Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15-9-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2022/TBTL-TA ngày 12-5-2022 về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 23-5-2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2022/QĐ-PT ngày 15-8-2022; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 114/2022/TLPT-DS ngày 29-8-2022; giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn:* 1. Ông **Trương Minh H**; sinh năm 1968; có mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị X**; sinh năm 1977; *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X:* Ông Trương Minh H; theo Giấy ủy quyền lập ngày 29-8-2022 tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Khánh, thành phố Đà Nẵng.

Cùng địa chỉ: Số 145B đường A, phường B, quận S, thành phố Đà Nẵng.

* *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T**; địa chỉ trụ sở: số 223 Đường C, phường D, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H2; sinh năm 1986; Bà Lê Thị Thúy V; sinh năm 1986; chức vụ: đều là Nhân viên công ty; cùng địa chỉ: số 223 đường C, phường D, quận H, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền số 256/UQ-PGT ngày 26-8-2022 của Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty; có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng V; địa chỉ: 295 đường L, phường E, quận K, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H3; Chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn xét xử vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn - ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X trình bày tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Do có nhu cầu mua đất để xây nhà ở, qua lời giới thiệu của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T (sau đây viết tắt là Công ty T) về việc cần chuyển nhượng lô đất số Lô 1, khu B2-1 khu tái định cư Đ, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng (sau này là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47 tại địa chỉ Lô 1, khu B2-1 khu tái định cư Đ, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng); nên ngày 27-02-2017, ông Trương Minh H và Công ty T có thỏa thuận và đi đến ký kết "Phiếu đặt cọc mua đất nền thuộc dự án khu dân cư P, phường M, quận C" đối với lô đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 2.321.280.000đ (trong quá trình giải quyết vụ án, do sai sót về số liệu nên ông H và người đại diện theo ủy quyền của Công ty T thống nhất giá chuyển nhượng là 2.303.963.400đ). Theo đó, ông H và Công ty T thỏa thuận về thời hạn thanh toán như sau:

- Đặt cọc lần 1 (Ngay khi ký phiếu đặt cọc): Nộp 10% Giá trị hợp đồng.

- Thanh toán lần 2 (Trong vòng 07 ngày kể từ ngày đặt cọc lần 1): Nộp 40% Giá trị hợp đồng.

- Thanh toán lần 3 (Trong vòng 90 ngày kể từ ngày thanh toán lần 02 – Đến công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất): Nộp 45% Giá trị hợp đồng.

- Thanh toán lần 4 (Trong vòng 45 ngày kể từ ngày ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – Nhận bàn giao sổ) Nộp đủ 05% giá trị hợp đồng.

Tại phiếu đặt cọc mua đất nền thuộc dự án khu dân cư P, phường M, quận C ký kết ngày 27-02-2017, Công ty T cam kết trong vòng 45 ngày kể từ ngày ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ bàn giao sổ cho khách hàng mua.

Để thực hiện thỏa thuận nêu trên, ngày 25-02-2017 ông H đã nộp cho Công ty T số tiền cọc là 20.000.000đ; ngày 27-02-2017 đã nộp số tiền 1.131.981.700đ và ngày 04-4-2018 đã nộp 1.036.783.530đ (Bản gốc những phiếu thu nêu trên ông H đã nộp lại cho Công ty T). Tổng cộng ông H đã thanh toán số tiền 2.188.765.230đ (tương đương 95% giá trị hợp đồng). Số tiền còn lại là 115.198.170đ (tương đương 5% giá trị hợp đồng) sẽ nộp đủ khi Công ty T giao sổ đứng tên vợ chồng ông H, bà X.

Ngày 05-4-2018, ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X và Công ty T đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47 tại địa chỉ Lô 1, khu B2-1 khu tái định cư Đ, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng với giá ghi trên Hợp đồng công chứng là 1.379.160.000đ nhưng thực tế vợ chồng ông H đã thanh toán số tiền 2.188.765.230đ đúng theo thời hạn và 95% giá trị hợp đồng đã cam kết với Công ty T. Đồng thời, tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty T cam kết có nghĩa vụ nộp phí Công chứng, thuế thu nhập doanh nghiệp và thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền đứng tên vợ chồng ông H, bà X.

Tuy nhiên, từ khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận đủ tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận; Công ty T không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông H, bà X. Sau đó, ông H nhiều lần yêu cầu Công ty T hoàn tất thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T - Tổng giám đốc Công ty đã hứa hẹn nhiều lần bằng văn bản nhưng vẫn không thực hiện.

Vợ chồng ông H đã gửi đơn kiến nghị đến Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và được trả lời tại Văn bản số 2655/STNMT –TTR ngày 18-7-2020 thì mới biết Công ty T lập Hợp đồng chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên là không thuộc khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở, không đúng với quy định của pháp luật và hướng dẫn ông H khởi kiện vụ án này tại Tòa án có thẩm quyền.

Vì vậy, ông H, bà X khởi kiện yêu cầu Công ty T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 127.5m^2, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47 tại địa chỉ Lô 1, khu B2-1 khu tái định cư Đ, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng đã được ký kết tại Văn phòng công chứng V vào ngày 05-4-2018.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà X thay đổi nội dung khởi kiện từ yêu cầu "Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất" sang "Yêu cầu tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-4-2018 tại Văn phòng Công chứng V giữa ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X và Công ty T đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47 tại địa chỉ Lô 1, khu B2-1 khu tái định cư Đ, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu" và "yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu". Buộc Công ty T hoàn trả và bồi thường cho ông H, bà X số tiền là 7.650.000.000đ.

Tại đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 12-5-2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H bà X thay đổi về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc Công ty T phải hoàn trả số tiền đã thanh toán là 2.188.765.230đ và bồi thường khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa giá trị hai bên đã thỏa thuận (2.303.963.400đ) và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm (7.000.000.000đ) được tính là (7.000.000.000đ – 2.303.963.400đ) x 95% = 4.461.234.770đ. Ông H, bà X rút yêu cầu đối với số tiền 1.000.000.000đ. Các nội dung khác giữ nguyên.

Ông H, bà X thừa nhận đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 469153 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06-3-2018 cho Công ty T và cam kết sẽ trả lại cho Công ty T khi Công ty thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền theo Bản án.

Ông H đồng ý với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31-12-2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân về việc định giá lô đất đang tranh chấp là 7.000.000.000đ.

** Bị đơn, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T trình bày tại các Bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T thừa nhận có giao dịch mua bán đất nền đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47 tại địa chỉ Lô 1, khu B2-1 khu tái định cư Đ, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng với ông Trương Minh H vào 27-02-2017 với giá chuyển nhượng là 2.303.963.400đ như ông H trình bày. Công ty đã thu của ông H, bà X tổng cộng 2.118.765.230đ (tương đương với 95% giá trị hợp đồng; tất cả bản chính của các phiếu thu tiền không còn lưu trữ tại Công ty); hai bên thỏa thuận ông H sẽ nộp tiếp 5% giá trị hợp đồng còn lại khi Công ty bàn giao sổ.

Đến ngày 05-4-2018, Công ty T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên tại Văn Phòng Công chứng V. Theo thỏa thuận, Công ty T có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho ông H, bà X nhưng khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng thì Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng yêu cầu bổ sung văn bản của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt khu vực chuyển quyền cho người dân tự xây nhà.

Sau đó, Công ty T đã thực hiện thủ tục xin chuyển quyền cho người dân tự xây nhà trong đó có lô đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà X. Ngày 01-7-2019, Công ty T nhận được Quyết định số 4373/UBND của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư P. Ngày 10-7-2019 và ngày 04-10-2019, Công ty T có văn bản gửi UBND và Sở Xây dựng về việc xin phê duyệt Sơ đồ Ranh giới khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư P đối với 78 lô đất trong đó có lô đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà X.

Tuy nhiên, tại Quyết định 5353/QĐ-UBND ngày 20-11-2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại dự án khu dân cư P thì chỉ cho phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà 68/78 lô, còn 10/78 lô (từ lô số 01 đến lô số 10) phân khu B2-1 thuộc trường hợp xây dựng nhà để bán. Ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X là khách hàng nhận chuyển nhượng lô 01 khu B2-1 thuộc trường hợp pH xây dựng nhà để bán nêu trên.

Mặt khác, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001846 tại Văn phòng Công chứng V ngày 05-4-2018 thì các bên mới chỉ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa có thỏa thuận các điều khoản về giá trị tài sản gắn liền với đất, xây dựng công trình trên đất, quyền và nghĩa vụ của các bên, nghĩa vụ bảo hành công trình. Vì vậy, Công ty T chưa thể hỗ trợ ông H, bà X tiến hành thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với lô đất số 01 Khu B2-1, khu tái định cư Đ, phường M mở rộng.

Nay ông H, bà X khởi kiện vụ án như trên thì Công ty không đồng ý vì các lý do sau:

Thứ nhất: Tính đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà X thì dự án C3, A5 thuộc Khu tái định cư Đ không thuộc trường hợp phải xin chấp thuận chủ trương đầu tư, không phải xin quyết định phê duyệt khu vực chuyển quyền cho người dân xây nhà theo quy định của pháp luật. Đến giữa năm 2018, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng, Công ty nộp hồ sơ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà X nhưng bị từ chối do chưa hoàn thành thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và ngày 01-7-2019, UBND thành phố Đà Nẵng có Công văn số 4373/UBND-SXD về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư P.

Thứ hai: Trong tất cả các hồ sơ liên quan đến Dự án do Công ty T trình các sở ban ngành thì đều nhất quán là xin phê duyệt 78 lô đất liền kề và theo quan điểm của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng (tại Công văn số 5888/SXD-PTĐT ngày 01-8-2019 và Công văn số 5382/UBND-SXD ngày 09-8-2019) trước khi xin ý kiến của Bộ Xây dựng đều cho rằng việc xin phê duyệt khu vực chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 78 lô là có căn cứ, phù hợp với quy hoạch, phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, sau khi Bộ Xây dựng có Công văn số 89/BXD-PTĐT ngày 27-9-2019, UBND thành phố chỉ phê duyệt cho phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở là 68 (không phải là 78 lô như trong Công văn số 5382/UBND-SXD). Đây là sự kiện khách quan mà Công ty T không thể lường trước được.

Thứ ba: Ngày 05-4-2018, Công ty T và nguyên đơn đã cung cấp đủ hồ sơ để thực hiện chuyển quyền. Sau đó Văn phòng Công chứng kiểm tra, đối chiếu và cho hai bên tiến hành ký Hợp đồng công chứng. Như vậy, khi Công chứng

viên đồng ý cho hai bên ký Hợp đồng công chứng đồng nghĩa với việc các bên và dự án đã đủ điều kiện để chuyển nhượng cho khách hàng.

Thứ tư: Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông H, bà X đều hiểu rõ về tình trạng pháp lý của dự án và Công ty đã cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu về Dự án cho ông H, bà X. Do đó, nguyên đơn là một chủ thể của Hợp đồng, có địa vị pháp lý ngang với Công ty thì phải chịu trách nhiệm ngang nhau. Việc nguyên đơn cho rằng lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty T là không đúng, không công bằng giữa hai bên.

Để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, sau khi tiếp nhận thông tin chính thức về việc 10 lô mặt đường P phải xây dựng nhà ở trước khi chuyển nhượng, Công ty T đã nhiều lần thỏa thuận, đề xuất phương án giải quyết như: Thanh lý hợp đồng công chứng số 001846 và hai bên cùng nhau ký Hợp đồng công chứng mới, theo đó bổ sung giá trị xây dựng cho đúng với các quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc mua lại nhưng ông H, bà X không đồng ý.

Từ những sự kiện nêu trên, có thể thấy việc ông H và bà X không thể thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên hoàn toàn do chính sách pháp luật thay đổi, không phải do lỗi và ý chí chủ quan của Công ty T. Công ty T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà X; đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của họ.

Hiện nay, Công ty T đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 469153 cho ông H như ông H trình bày là đúng. Công ty T đồng ý với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31-12-2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân về việc định giá lô đất đang tranh chấp là 7.000.000.000đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng V có văn bản trình bày:*

Ngày 05-4-2018, Văn phòng công chứng V có chứng nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001846, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD" giữa: Bên chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T do ông Lê Anh T là chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc là đại diện theo pháp luật và ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X; cùng trú tại: phường B, quận S, thành phố Đà Nẵng. Hồ sơ pháp lý gồm: Phiếu công chứng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK469159 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06-3-2018. Căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và Luật Công chứng thì Công chứng viên Văn phòng công chứng V đã chứng nhận Hợp đồng nêu trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn thì Văn phòng công chứng không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng* phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về nội dung vụ án thì đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-4-2018 đối với Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại địa chỉ Lô 1, khu B2 -1 khu tái định cư Đ, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng giữa ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X và Công ty T vô hiệu. Buộc Công ty T phải trả cho ông H, bà X số tiền gốc đã nộp 2.188.765.230đ và số tiền bồi thường thiệt hại là tương ứng với 95% giá trị lô đất.

** Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 23-5-2022 như sau:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 1 Điều 228; Điều 235; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123; Khoản 2, 3 Điều 131; Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 12; Khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 12; Khoản 4 Điều 13; Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu".

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X và Công ty T lập ngày 05-4-2018 tại Văn phòng công chứng V (Số công chứng 001846, quyển số 01/TPCC-SCC-HĐGD) vô hiệu.

2. Buộc Công ty T phải hoàn trả cho ông H, bà X số tiền: 2.188.765.230đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 4.461.234.770đ. Tổng cộng là 6.650.000.000đ.

Ông H, bà X phải trả lại cho Công ty T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 469153 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06-3-2018.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc Công ty T trả số tiền 1.000.000.000đ của ông H, bà X.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty T phải chịu án phí có giá ngạch là 114.650.000đ và 300.000đ án phí không có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông H, bà X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ và 57.825.000đ tại biên lai thu số 0004694 ngày 21-10-2020 và số 0009244 ngày 17-3-2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, thẩm định tài sản: Buộc Công ty T phải chịu và phải trả lại cho ông H, bà X số tiền 23.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án - Ông H, bà X cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án - Công ty T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:* Ngày 02-6-2022, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên; Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong việc buộc Công ty T trả lại số tiền đã nhận 2.188.765.230đ; đối với thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu thì Công ty đồng ý bồi thường 50% thiệt hại là 2.230.617.385đ; tổng cộng là 4.419.382.615đ. Đồng thời, nguyên đơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến* về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X và Công ty T lập ngày 05-4-2018 vô hiệu là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, cần xem xét lại trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Xét có sự thay đổi trong áp dụng pháp luật của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và Công ty T là chủ đầu tư nên có lỗi chính trong giao dịch dân sự nên pH chịu trách nhiệm bồi thường 70% thiệt hại là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án sơ thẩm về xác định lại mức bồi thường thiệt hại của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng V có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Kết quả xét xử của Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X và Công ty T lập ngày 05-4-2018 vô hiệu; Buộc Công ty T phải hoàn trả cho ông H, bà X số tiền

2.188.765.230đ đã nhận; các quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét.

Công ty T chỉ kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án sơ thẩm về việc xác định lỗi khiến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X và Công ty T lập ngày 05-4-2018 vô hiệu hoàn toàn thuộc về công ty 100% là không đúng quy định pháp luật mà phải xem xét hai bên có lỗi ngang nhau trong giao dịch này. Công ty T đồng ý bồi thường 50% thiệt hại cho ông H, bà X là 2.230.617.385đ.

Xét Đơn kháng cáo của bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T:

[3] Công ty T là Chủ đầu tư của Dự án Khu dân cư P (Khu đất có ký hiệu C3 và A5 thuộc khu tái định cư Đ – M mở rộng). Dự án này đã được Chủ tịch Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng Phê duyệt tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết Tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 01-6-2015 (có Bảng chi tiết quy hoạch sử dụng đất ở chia lô liền kề 78 lô, diện tích 6.582m^2) và Phê duyệt Thiết kế đô thị và quy định quản lý kiến trúc xây dựng tại Quyết định số 4584/QĐ-UBND ngày 11-7-2016.

Trên cơ sở các Phê duyệt của Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng như trên, thì ngày 27-02-2017, Công ty T mới phát hành Phiếu đặt cọc chuyển nhượng lô đất số Lô 1, khu B2-1 khu tái định cư Đ, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng của Dự án Khu dân cư P với ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X, sau này là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47 tại địa chỉ Lô 1, khu B2-1 khu tái định cư Đ, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng. Hai bên tiến hành giao nhận tiền, xác nhận tại Toà án cấp sơ thẩm là 2.118.765.230đ, tương đương với 95% giá trị hợp đồng.

[4] Lô đất nói trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06-3-2018 đứng tên Công ty T.

Ngày 05-4-2018, Công ty T và ông H, bà X đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng V, thành phố Đà Nẵng trên cơ sở Phiếu đặt cọc như đã thoả thuận. Tuy nhiên, hiện nay thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47 tại địa chỉ Lô 1, khu B2-1 khu tái định cư Đ thuộc trường hợp 10 lô của Dự án P không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định số 5353/QĐ-UBND ngày 20-11-2019 của Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng mà Chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán.

Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T và ông H, bà X vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[5] Xét nguyên nhân khiến hợp đồng vô hiệu thì thấy:

[5.1] Khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-4-2018, Công ty T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp và còn trong thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều

188 Luật Đất đai. Đồng thời, Dự án Khu dân cư P đã được Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt sau khi đã hoàn thành xây dựng hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Điều 194 Luật Đất đai và Điều 41 của Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK469153 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06-3-2018 đứng tên Công ty T không hạn chế quyền chuyển nhượng của chủ sử dụng đất. Như vậy, Công ty T đã đảm bảo các điều kiện khi chuyển nhượng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đã được công chứng, chứng thực đúng quy định.

[5.2] Tuy nhiên, khi Công ty T đăng ký biến động sang tên cho ông H, bà X tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thì bị từ chối nên Công ty đã làm các Tờ trình gửi Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 78 lô của Dự án P. Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng tại Văn bản số 5382/UBND-SXD ngày 09-8-2019 gửi Bộ Xây dựng đề nghị cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất 78 lô – cho thấy mục đích của Công ty T là chuyển nhượng toàn bộ 78 lô đất. Bộ Xây dựng sau đó trả lời không áp dụng khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14-01-2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị đối với các lô đất tiếp giáp tuyến đường cấp khu vực trở lên trong Dự án và đi qua Dự án. Do đó, Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 5353/QĐ-UBND ngày 20-11-2019 phê duyệt 68 lô đất của Dự án P được phép chuyển nhượng cho dân tự xây nhà ở; còn lại 10 lô Công ty phải xây nhà mới được chuyển nhượng, trong đó, có lô đất mà Công ty T đã chuyển nhượng cho ông H, bà X.

[6] Như vậy, nguyên nhân khiến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T và ông H, bà X vô hiệu không phải lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty T mà có phần do sự thay đổi về việc áp dụng pháp luật của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, đơn kháng cáo của Công ty T là có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc Công ty T đề nghị đánh giá lỗi của Công ty với ông H, bà X là ngang bằng nhau trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cần xác định lỗi phần nhiều thuộc về bên chuyển nhượng là Công ty T – Chủ đầu tư Dự án nhưng lại không thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục xin phép chuyển nhượng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại phiên toà phúc thẩm, Công ty T cũng nêu thiện chí được hoà giải, thương lượng với mức bồi thường cao hơn 50% theo đơn kháng cáo, nhưng ông H, bà X đề nghị bồi thường 95% thiệt hại nên các bên không thống nhất thoả thuận được. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của Công ty T, buộc Công ty phải chịu trách nhiệm bồi thường 70% thiệt hại cho ông H, bà X là phù hợp.

[7] Các bên đương sự đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân đối với lô đất tranh chấp là 7.000.000.000đ. Toà án cấp sơ thẩm đã xác định toàn bộ thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T và ông H, bà X vô hiệu với số tiền 4.461.234.770đ là có căn cứ theo hướng dẫn của Nghị quyết số

02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Như vậy, tính ra 70% của thiệt hại theo nhận định trên là 3.122.864.339đ.

Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X đối với Công ty T; Buộc Công ty T phải hoàn trả cho ông H, bà X 2.188.765.230đ đã nhận theo hợp đồng và 3.122.864.339đ tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất; tổng cộng là 5.311.629.569đ.

[8] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm được tính lại tương ứng với số tiền tranh chấp các bên đương sự được Toà án chấp nhận hoặc không chấp nhận.

Công ty T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với số tiền 5.311.629.569đ phải thanh toán cho ông H, bà X, tương ứng theo quy định là: 112.000.000đ + 0,1% của số tiền vượt 4.000.000.000đ ~ 113.312.000đ.

Ông H, bà X phải chịu án phí trên số tiền tranh chấp không được Toà án chấp nhận 1.338.370.431đ (= 6.650.000.000đ - 5.311.629.569đ) là: 36.000.000đ + 3% của số tiền vượt 800.000.000đ ~ 52.151.000đ.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm Công ty T không phải chịu do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo.

[8.3] Các chi phí tố tụng khác về xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, thẩm định tài sản, tổng cộng 23.000.000đ, ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X đã nộp. Các bên đương sự phải chịu chi phí theo tỷ lệ tương ứng với số tiền tranh chấp không được Toà án chấp nhận. Tuy nhiên, Công ty T đã tự nguyện chịu và sẽ hoàn trả lại cho ông H, bà X.

[9] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 123; Khoản 2, 3 Điều 131; Điều 501 Bộ luật Dân sự; Khoản 4 Điều 12; Khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất; Khoản 2 Điều 12; Khoản 4 Điều 13; Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T.

I. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 23-5-2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X đối với Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu".

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T lập ngày 05-4-2018 tại Văn phòng công chứng V, thành phố Đà Nẵng (Số công chứng 001846, quyển số 01/TPCC-SCC-HĐGD) là vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T phải hoàn trả cho ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X số tiền 2.188.765.230đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 3.122.864.339đ; Tổng cộng là **5.311.629.569đ** (năm tỷ, ba trăm mười một triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3. Sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thì ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X phải trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK469153 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06-3-2018.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X đối với Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T về việc bồi thường thiệt hại số tiền là 1.338.370.431đ (một tỷ, ba trăm ba mươi tám triệu, ba trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm ba mươi mốt đồng).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T trả số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) của ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X.

II. Án phí và chi phí tố tụng khác:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ và án phí có giá ngạch 113.312.000đ; tổng cộng là 113.612.000đ (một trăm mười ba triệu, sáu trăm mười hai nghìn đồng).

- Ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí là 52.151.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.125.000đ. Hoàn trả lại cho ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X số tiền là 5.974.000đ (năm triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) theo các Biên lai thu số 0004694 ngày 21-10-2020 và số 0009244 ngày 17-3-2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T không phải chịu. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005277 ngày 06-6-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, thẩm định tài sản:

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T tự nguyện chịu. Ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X đã nộp các chi phí tố tụng là 23.000.000đ. Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà T phải hoàn trả lại cho ông Trương Minh H, bà Nguyễn Thị X số tiền là 23.000.000đ (hai mươi ba triệu đồng).

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

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 p*hải 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.*

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Q.Liên Chiểu, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Liên Chiểu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai