

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 346/2024/DS-PT

Ngày: 23/4/2024

V/v tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà và quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Lê Ngọc Nga

Ông Đào Hồng Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Nam Hưng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 10/4/2024 và ngày 23/4/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 623/2023/TLPT-DS ngày 01
tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và quyền sử
dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 443/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa
án nhân dân Quận X, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 833/2024/QĐ-PT ngày
23/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3310/2024/QĐ-PT ngày 19/3/2024,
giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: 79 Điện Biên Phủ, phường Đ, Quận Y, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Huỳnh Thị Thu L, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: 32 Phạm Thị Tánh, Phường A, Quận B, Thành phố H.

Hoặc bà Lê Thị N, sinh năm 1983 (có mặt)

Thường trú: 34/2 Thủy Lợi, khu phố 3, phường P, thành phố T, Thành
phố H.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số 015920 ngày 11/11/2022 tại Văn Phòng
Công chứng B, Quận C, TPH)

Bị đơn:

1/ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1965

Thường trú: 5A Nguyễn Oanh, Phường D, quận G, Thành phố H.

Tạm trú: 132 đường số 7, KDC Cityland Centre Hill, Phường Đ, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Phạm Phong V, sinh năm 1982

(Hợp đồng ủy quyền số 001535 ngày 11/3/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố H) (có mặt)

2/ Ông Phạm Văn H, sinh năm 1983

Thường trú: 220/72 đường số 10, Phường E, quận G, Thành phố H. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị T thuộc Công ty Luật TNHH T (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Ngọc T, sinh năm 1989 (vắng mặt)

2. Bà Dương Nguyễn Thanh T, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Thường trú: 54 Đường số 7, Phường 17, quận G, Thành phố H.

3. Ông Bùi Huy Đ, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Thường trú: 415 Lô II, Cư xá Thanh Đa, Phường Ê, quận B, Thành phố H.

4. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Địa chỉ: 91/10/6 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố H.

5. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1965

Thường trú: 5A Nguyễn Oanh, Phường D, quận G, Thành phố H. Tạm trú: 132 đường số 7, KDC Cityland Centre Hill, Phường Đ, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Phong V, sinh năm 1982

(Hợp đồng ủy quyền số 001535 ngày 11/3/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố H) (có mặt)

Người làm chứng: Bà Đỗ Thị Kim D, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: 21 Nguyễn Thiệu Lâu, phường H, quận T, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 18/4/2020 Bà Nguyễn Thị Mỹ L có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng công chứng số công chứng 005465 tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé với Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H (sau đây gọi tắt là *hợp đồng*).

Theo hợp đồng, Bà L chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 582, thuộc tờ bản đồ số 51 có địa chỉ tại phường A, Quận X, Thành phố H (sau đây gọi tắt là *thửa đất chuyển nhượng*) cho Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H với tổng giá trị chuyển nhượng là 87.000.000.000 (tám mươi bảy tỷ) đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, Bà L đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 3 của

Hợp đồng về giao nhận nhà, quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan. Theo đó, Bà L đã bàn giao cho Bà H và Ông H toàn bộ các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng (theo Biên bản giao nhận giấy tờ ngày 18/04/2020).

Cùng trong ngày 18/04/2020, giữa Bà L với Bà H Ông H có ký kết Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất để bổ sung thêm một số nội dung của Hợp đồng (*sau đây gọi tắt là Phụ lục hợp đồng*). Theo Phụ lục hợp đồng, hai bên xác nhận Bà H và Ông H đã thanh toán cho Bà L số tiền nhận chuyển nhượng là 65.000.000.000 (sáu mươi lăm tỷ) đồng. Bà H và Ông H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng sau khi Bà L hoàn tất một số nghĩa vụ liên quan đến mặt bằng đối với thửa đất chuyển nhượng theo Phụ lục hợp đồng.

Ngày 16/06/2020, Bà H và Ông H đã hoàn tất thủ tục sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cập nhật thông tin là người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS487717 đối với thửa đất chuyển nhượng. Ngày 16/07/2020, Bà H và Ông H đã làm thủ tục tách thửa thành nhiều thửa đất có diện tích nhỏ và được Ủy ban nhân dân Quận X cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 3463/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 và Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 14/8/2020. Trên thực địa của thửa đất chuyển nhượng, Bà H và Ông H đã tiến hành thi công san lấp mặt bằng, lấp đặt cống, làm đường và thực hiện nhiều công tác thi công khác trên đất.

Sau đó, trong khoảng tháng 10/2020, Bà H và Ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người khác. Sau khi Bà L hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ theo Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng, ngày 29/10/2020, Bà L đã gửi thông báo đề nghị thanh toán số tiền còn lại là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng đến Bà H và Ông H.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng quy định về thời hạn thanh toán thì ngày 12/11/2020 là thời hạn cuối cùng mà Bà H và Ông H phải thanh toán số tiền là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng cho Bà L nhưng hết thời hạn này Ông H, Bà H vẫn không thanh toán cho Bà L. Sau đó Bà L đã nhiều lần liên lạc với bị đơn yêu cầu thanh toán nhưng Bà H và Ông H vẫn không thực hiện thanh toán cho Bà L.

Ngày 16/5/2022 Bà L tiếp tục gửi đề nghị thanh toán bằng văn bản trực tiếp đến Bà H và Ông H, yêu cầu ông bà thanh toán cho Bà L trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị thanh toán. Hết thời hạn thanh toán theo đề nghị thanh toán ngày 16/05/2022; ngày 21/6/2022, Bà L đã gửi tiếp văn bản đề nghị thanh toán lần hai, yêu cầu bị đơn thanh toán cho Bà L trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị thanh toán. Nhưng đến nay, Bà H và Ông H vẫn không thực hiện việc thanh toán cho Bà L.

Căn cứ khoản 3 Điều 3 của Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng về thỏa thuận phạt vi phạm thì Bà H và Ông H phải chịu lãi phạt chậm thanh toán cho khoản tiền 22.000.000.000 đồng với lãi suất là 3%/tháng tính từ ngày

12/11/2020 (là ngày đến hạn mà Bà H và Ông H phải thanh toán cho Bà L) đến ngày 13/9/2022, thời gian chậm thanh toán tạm tính là 22 tháng.

Bà L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và của hợp đồng đã giao kết nhưng bên mua là Bà H và Ông H không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là thanh toán tiền đầy đủ theo hợp đồng, hành vi của Bà H và Ông H đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bà L.

Nên Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H phải thanh toán cho Bà L số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán (tiền gốc) là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng và khoản tiền phạt vi phạm do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính từ ngày 12/11/2020 đến ngày 13/9/2022 với lãi suất quy định tại Phụ lục hợp đồng là 3%/tháng là 14.740.000.000 đồng. Tổng số tiền gốc và tiền lãi mà Ông H và Bà H phải thanh toán cho Bà L là 36.740.000.000 (ba mươi sáu tỷ, bảy trăm bốn mươi triệu) đồng.

Về việc thanh toán khoản tiền còn thiếu của bị đơn: hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nguyên đơn có thông báo yêu cầu thanh toán thì bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn, nếu không có thanh toán thì phải chịu tiền lãi 3%/tổng số tiền chưa thanh toán/tháng.

Về việc tháo dỡ tiểu cảnh, tường rào, ghế đá, caboni trang trí, barie đặt ở vị trí đầu đường D1, di dời hàng cây để giao đất: Thời hạn quy định là 31/5/2020. Bà L đã dỡ tiểu cảnh, tường rào, caboni trang trí, di dời ghế đá và barie từ ngày 16/4/2020 có lập vi bằng. Còn lại bên Bà L đã di dời hàng cây trước ngày 15/6/2020, không nhớ ngày nào. Còn Phụ lục hợp đồng là ghi thời hạn chậm nhất 15/6/2020.

Bên bán đã thực hiện hoàn tất việc di dời như thỏa thuận nên buộc bên bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại chưa thanh toán cho nguyên đơn.

Về thỏa thuận tranh chấp: Có điều kiện như sau:

Thứ nhất: Các bên đã thống nhất rằng: Tranh chấp được quy định tại khoản 5 Điều 1 của Phụ lục hợp đồng ngày 18/4/2020 là những tranh chấp do khiếu nại, khiếu kiện của các chủ sử dụng đất hợp pháp giáp ranh với khu đất chuyển nhượng hoặc tranh chấp, khiếu nại của Chủ đầu tư dự án Khu dân cư V, người có quyền quyết định việc sử dụng đường D1 căn cứ theo hồ sơ pháp lý dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Theo đó các tranh chấp, khiếu nại của người không có quyền sử dụng hợp pháp phần đất giáp ranh với khu đất chuyển nhượng, người không có giao dịch, thỏa thuận quyền sử dụng khu đất chuyển nhượng với bên Bà L, các tranh chấp bất hợp pháp của những đối tượng không có quyền lợi hợp pháp liên quan đến khu đất chuyển nhượng, các tranh chấp phát sinh từ đơn, thư tố cáo nặc danh, và các tranh chấp không có căn cứ pháp lý không được xem là trường hợp tranh chấp, khiếu nại mà Bà L đã cam kết theo nội dung của khoản 5 Điều này.

Trong vụ án mà Tòa án nhân dân Thành phố H đã thụ lý số 548/2020/TLST-DS ngày 13/10/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tranh chấp quyền sở hữu, tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt” và đã được giải quyết bằng Bản án số 991/2022/DS-ST ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố H thì đây là tranh chấp giữa những cư dân là những người sở hữu nhà ở trong dự án và Công ty T là chủ đầu tư của dự án Khu dân cư V, dự án này giáp ranh với đất của nguyên đơn chứ các người dân không tranh chấp với Bà L. Nội dung của tranh chấp là những người dân cho rằng đường đi D1 là đường nội bộ thuộc sở hữu của cư dân thuộc dự án Khu dân cư V. Họ tranh chấp về hợp đồng mua bán liên quan đến phí bảo trì 2% liên quan đến việc Chủ đầu tư thu của họ. Và họ yêu cầu hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân Quận X là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà L, phần đất này Bà L có bán cho Bà H và Ông H. Theo như kết quả của bản án thì Tòa án bác yêu cầu của người dân, việc cư dân yêu cầu hủy giấy chứng nhận của Bà L là không đúng và không được chấp nhận. Do vậy từ những trình bày trên thì nguyên đơn khẳng định là nguyên đơn không vi phạm bất kỳ một thỏa thuận nào với bị đơn cả. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các thủ tục và thỏa thuận cho bị đơn nên đề nghị bị đơn phải thanh toán trả toàn bộ Khoản lãi phát sinh cho nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn có ý kiến như sau:

Như đã nêu ở trên về hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà L và Ông H Bà H. Ngay sau khi ký hợp đồng, Bà L đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp đồng về giao nhận nhà, quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan. Ngày 18/4/2020, giữa nguyên đơn với bị đơn có ký kết Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất để bổ sung thêm một số nội dung của hợp đồng chuyển nhượng

Tại phần nhận định của Tòa án nhân dân Thành phố H tại Bản án dân sự sơ thẩm số 991/2022/DS-ST ngày 04/7/2022 trang 18 có nội dung:

“Như vậy, khi thi công dự án Khu dân cư V, công ty T đã xây bức tường rào hai bên đường, thi công đường D1 rộng hơn thiết kế được phê duyệt và bức tường (tiếp giáp đất Bà L) nằm hoàn toàn trên quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Thị Mỹ L là không đúng các quy định nêu trên.

Do đó, Công ty T đã tháo dỡ bức tường để điều chỉnh lại đường D1 đúng với bản vẽ thiết kế, giấy phép xây dựng (lộ giới là 12m, trong đó vỉa hè trái và phải mỗi bên là 2,5m, mặt đường là 7m; chiều dài là 296,35m) để thực hiện thủ tục hoàn công và bàn giao dự án cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền là đúng quy định”.

Thực tế bức tường rào đã được tháo dỡ ngày 16/4/2020 (có Vi bằng đính kèm), theo Phụ lục hợp đồng thời hạn di dời, tháo dỡ là 31/5/2020.

Ngoài ra, Phụ lục hợp đồng còn nội dung: “(ii) Nguyên đơn đảm bảo chủ đầu tư - Công ty T di dời hàng cây trước ngày 15/6/2020, thời hạn hoàn tất theo Phụ lục hợp đồng: chậm nhất vào ngày 15/6/2020.

(iii) Đối với cam kết “Khu đất chuyển nhượng không có tranh chấp, khiếu nại từ các chủ thể là những đối tượng có quyền tranh chấp hợp pháp với người sử dụng khu đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật... ..” tại Khoản 5 Điều 1 Phụ lục hợp đồng”.

Tranh chấp nêu tại Đơn phản tố không được xem là trường hợp tranh chấp, khiếu nại mà nguyên đơn (Bên A) đã cam kết với bị đơn (Bên B) theo nội dung tại khoản 5 Phụ lục hợp đồng.

Vừa qua một số cá nhân khởi kiện “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tranh chấp quyền sở hữu, tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt” với chủ đầu tư, những người này mua nhà tại dự án thuộc một phần vị trí đất trong ranh dự án.

Theo quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”.

Theo quy định nêu trên thửa đất chuyển nhượng không chồng lấn ranh đất với dự án (nhận định của Bản án 991), giữa chủ đầu tư và Bà L không tranh chấp, đối với người mua nhà tại Dự án thì ranh thửa đất chuyển nhượng không tiếp giáp với ranh căn nhà của nhóm người nói trên, đồng thời họ cũng không thuộc đối tượng theo khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai và khoản 5 Phụ lục hợp đồng.

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ của nguyên đơn, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu thanh toán qua điện thoại, tuy nhiên bị đơn không thanh toán trong khi vẫn tiến hành hoàn tất thủ tục sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cập nhật thông tin là người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS487717 đối với thửa đất chuyển nhượng ngày 16/6/2020.

Ngày 16/07/2020, bị đơn đã làm thủ tục tách Thửa đất chuyển nhượng thành nhiều thửa đất có diện tích nhỏ và được Ủy ban nhân dân Quận X cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 3463/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 và Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 14/8/2020.

Khoảng tháng 10/2020, bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người khác.

Ngày 29/10/2020, nguyên đơn tiếp tục gửi thông báo đề nghị thanh toán số tiền còn lại là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng đến bị đơn.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng quy định về thời hạn thanh toán như sau “*Giá trị chuyển nhượng còn lại với số tiền là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng sẽ được bên mua thanh toán cho bên bán trong thời hạn 15 ngày dương lịch kể từ ngày bên bán thông báo (bằng điện*

thoại, tin nhắn hoặc email) cho bên mua về việc hoàn tất việc tháo dỡ, di dời các công trình: tường rào, tiểu cảnh trang trí, barrier và đường ống cấp nước ngầm theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và phần công trình ngầm tại Khoản 4 Điều 1 Phụ lục hợp đồng”.

Như vậy, lẽ ra theo đúng thỏa thuận thì ngày 16/6/2020 là thời hạn cuối cùng mà bị đơn phải thanh toán số tiền là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng cho nguyên đơn, tuy nhiên nguyên đơn tính chỉ xác định từ ngày 12/11/2020 nhưng hết thời hạn này mà bị đơn vẫn không thanh toán cho nguyên đơn.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng, do đó nguyên đơn không đồng ý toàn bộ nội dung của Đơn phản tố cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 2 Phụ lục hợp đồng. Ngày 16/5/2022, nguyên đơn đã gửi đề nghị thanh toán bằng văn bản trực tiếp đến bị đơn yêu cầu thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị thanh toán. Nguyên đơn không nhận được thanh toán của bị đơn.

Ngày 21/6/2022, nguyên đơn đã gửi tiếp văn bản đề nghị thanh toán lần hai, yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị thanh toán. Nhưng đến nay, bị đơn vẫn không thực hiện việc thanh toán cho nguyên đơn.

Căn cứ khoản 3 Điều 3 của Phụ lục chuyển nhượng về thỏa thuận phạt vi phạm thì bị đơn phải chịu lãi phạt chậm thanh toán cho khoản tiền 22.000.000.000 đồng với lãi suất là 3%/tháng tạm tính từ ngày 12/11/2020 (là ngày đến hạn mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn) đến ngày 13/9/2022, thời gian chậm thanh toán tạm tính là 22 tháng.

Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn đề nghị được thay đổi yêu cầu phần tính lãi phạt theo quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 20%/năm tương đương 1.66%/tháng và thời gian nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi chậm trả tạm tính từ ngày 02/7/2020 đến ngày 01/9/2023.

Trong các biên bản hòa giải, bản tự khai, đơn phản tố, bị đơn Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H trình bày:

Theo Thông báo số 401/2020/TB-TLVA ngày 13/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận X về việc thụ lý vụ án, ông bà là bị đơn trong vụ án tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ L. Trên cơ sở nội dung đơn khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Mỹ L và căn cứ các tài liệu giao dịch giữa hai bên và tình hình thực tế hiện nay đối với tài sản nhà đất do nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn, ông bà trình bày rằng hoàn toàn phản bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng thời ông bà có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn:

Nguyên đơn cho rằng mình không vi phạm thì trong Khoản 1 Khoản 2 của Điều 1 Phụ lục hợp đồng họ mới di dời ½ thỏa thuận. Đó là di dời được

tường rào, tiểu cảnh, caboni theo thỏa thuận nhưng hàng cây, ghế đá không đi dời được, barie và chốt bảo vệ thì bị cư dân tái chiếm.

Trong thông báo đòi tiền ngày 29/10/2020 Bà L đã xác nhận tới 24/10/2020 mới đi dời được hàng cây, ghế đá. Trễ hạn 4 tháng rưỡi so với thỏa thuận. Ghế đá trễ hạn 5 tháng. So với hạn chốt 31/5/2020 mà hai bên thỏa thuận là trễ hạn.

Về thỏa thuận tranh chấp: Ngay từ khi mua bán thì bên bị đơn đã biết người dân đang tranh chấp nhưng do nguyên đơn cam kết sẽ giải quyết triệt để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn nên bị đơn mới chuyển nhượng.

Người dân là người mua dự án nên họ là hợp pháp, người dân đòi trực tiếp 250m² đất của Bà L để xây dựng tiểu cảnh cho dự án. Dân đã kiện tại phường, quận rất nhiều. Chính những đơn khiếu nại này nên việc tiến hành thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho bị đơn rất khó khăn, kéo dài cả năm.

Vì vậy nên bị đơn mới có đơn yêu cầu phản tố theo trình bày dưới đây.

Ngày 14 và 18 tháng 04 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé, Bà Nguyễn Thị Mỹ L (bên bán, chuyển nhượng) và ông bà (Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H) (bên mua, nhận chuyển nhượng) đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 005465, quyền số 04/2020-HĐGD-CCBN.

Theo Điều 1, đối tượng của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 582, thuộc tờ bản đồ số 51, địa chỉ: phường A, Quận X, Thành phố H thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bà Nguyễn Thị Mỹ L, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS487717, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH13972 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố H cấp ngày 31/12/2019, có hiện trạng như sau:

+ Thửa đất số 852, Tờ bản đồ số 51, địa chỉ phường A, Quận X, Thành phố H, diện tích 4.320.4m², hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác 4120.4m². Đất ở 200m²;

+ Nhà ở: Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; đất trồng cây hàng năm khác: Đến ngày 29/4/2065; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m²; công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 4120.4m².

+ Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ - Diện tích xây dựng: 59.3m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng Cấp (hạng): Cấp IV, thời hạn sở hữu.

Giá mua bán toàn bộ nhà ở và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất là 87.000.000.000 (tám mươi bảy triệu) đồng. Phương thức và thời hạn thanh toán: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bà Nguyễn Thị Mỹ L. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên ký tên.

Trước khi ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 và 18 tháng 04 năm 2020, đôi bên đã ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2019 có lập Vi bằng Thừa phát lại và ông bà đã đặt cọc cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L 35.000.000.000 (ba mươi lăm tỷ) đồng.

Theo khoản 3 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc có lập Vi bằng 02/7/2019, ngày 31/12/2019 Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải tháo dỡ tường rào và tiểu cảnh của Dự án Senturia xây dựng trên đất mua bán. Nhưng Bà Nguyễn Thị Mỹ L không thực hiện được do tranh chấp với cư dân dự án Senturia. Tuy nhiên, Bà L đã vi phạm khoản 3 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc, bên mua hoàn toàn có thể phạt cọc hợp đồng, nhưng ông bà vẫn thiện chí gia hạn hợp đồng.

Ngày 08/01/2020, ông bà và Bà L ký kết thỏa thuận gia hạn thời gian tháo dỡ tường rào với yêu cầu Bà L phải thực hiện việc tháo dỡ tường rào chậm nhất là ngày 30/3/2020. Tuy nhiên, một lần nữa, Bà L không thực hiện được do tranh chấp càng ngày càng căng thẳng với cư dân Senturia về lối đi đường D1 và tường rào, tiểu cảnh, hàng cây. Với tình hình tranh chấp xảy ra xô xát có sự can thiệp của Công an phường A, Công an Quận X tham gia giải quyết như vậy ông bà hoàn toàn có thể căn cứ vào Khoản 3 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc để phạt vi phạm hợp đồng và yêu cầu Bà L bồi thường cọc 35.000.000.000 (ba mươi lăm tỷ) đồng mà Bà L đã nhận của ông bà. Tuy nhiên, với thiện chí rất lớn và tin tưởng Bà Nguyễn Thị Mỹ L có thể giải quyết được tranh chấp nên ông bà đã tiếp tục gia hạn hợp đồng cho Bà L có thời gian tháo dỡ tường rào.

Ngày 18/4/2020, ông bà đồng ý gia hạn hợp đồng với điều kiện Bà Nguyễn Thị Mỹ L công chứng sang tên thửa đất cho ông bà và đảm bảo đầy đủ quyền lợi của người mua đất (sử dụng, mua bán, đầu tư hạ tầng, xây dựng, được làm thủ tục pháp lý liên quan đến khu đất...) và ông bà thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L thêm 30.000.000.000 đồng nữa. Tổng cộng ông bà đã thanh toán cho Bà L 65.000.000.000 (sáu mươi lăm tỷ) đồng, đồng thời ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020.

Theo khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 1 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020 quy định thỏa thuận về tháo dỡ, di dời công trình tạm tại khu đất chuyển nhượng: *“(1) Bên A có trách nhiệm tháo dỡ các công trình tạm, bao gồm tường rào, tiểu cảnh, ghế đá, canopy trang trí mà Bên . đã thực hiện hoặc cho phép thực hiện trong phạm vi ranh khu đất chuyển nhượng; (2) Bên A có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư, dự án Khu dân cư V để thực hiện việc tháo dỡ, di dời barrier hiện đang đặt ở vị trí đầu đường D1, đảm bảo bàn giao khu đất chuyển nhượng cho Bên B mà không có barrier ở vị trí từ đầu Vườn Lài kéo dài theo đường D1 đến hết ranh khu đất chuyển nhượng; (3) Thời gian hoàn tất di dời, tháo dỡ các công trình quy định tại Khoản 1 Khoản 2 Điều này chậm nhất vào ngày 31/5/2020; (4) Ngoài ra, Bên A có trách nhiệm phối hợp với các bên liên quan để di dời đường ống cấp nước ngầm sang vị trí khác ngoài ranh khu đất chuyển nhượng. Các bên cũng thống nhất thêm rằng, Bên A có trách nhiệm phối hợp và làm việc với các bên liên*

quan để di dời hàng cây này đến vị trí khác. Thời gian hoàn tất việc di dời chậm nhất vào ngày 15/6/2020”.

Theo khoản 5 Điều 1 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020 quy định thỏa thuận về tháo dỡ, di dời công trình tạm tại khu đất chuyển nhượng: *“Bên A cam kết và đảm bảo quyền sử dụng đất và ranh mốc của khu đất chuyển nhượng không có tranh chấp, khiếu nại từ các chủ thể là những đối tượng có quyền tranh chấp hợp pháp với người sử dụng khu đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật (bao gồm cả những tranh chấp kiện tụng liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu bên A và được Tòa án ra quyết định thụ lý giải quyết hoặc được cơ quan có thẩm quyền từ cấp phường trở lên thụ lý đơn và xác nhận là bên A có sai phạm hoặc vi phạm pháp luật, bao gồm cả vi phạm các nghĩa vụ theo hợp đồng.*

Trong trường hợp có tranh chấp nêu trên, bên A có 7 ngày làm việc để cơ quan có thẩm quyền thụ lý ra thông báo phản hồi về nội dung sai phạm, trong khoảng thời gian này, sẽ không bị tính lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ hoặc phạt cọc. Nếu cơ quan thụ lý vẫn không phản hồi và bên B được làm thủ tục pháp lý bình thường thì xem như bên A xử lý xong tranh chấp và Bên B sẽ thanh toán tiền còn lại cho bên A. Nếu cơ quan thụ lý có văn bản gia hạn thêm thời gian thụ lý thì trong thời gian gia hạn này các bên sẽ tiếp tục không áp dụng chế tài phạt lãi chậm thực hiện nghĩa vụ hoặc phạt cọc. Các bên đồng ý rằng 15 ngày kể từ ngày cơ quan thụ lý nhận đơn tranh chấp mà cơ quan thụ lý vẫn chưa đưa ra kết quả có sai phạm hay không và việc thực hiện thủ tục pháp lý của bên B không bị ảnh hưởng thì bên B sẽ thanh toán toàn bộ trị chuyển nhượng còn lại cho bên A”.

Theo Điều 3 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020 quy định thỏa thuận phạt vi phạm: *“Sau thời điểm ngày 01/5/2020 nếu bên A chưa hoàn tất tháo dỡ tất cả các hạng mục tường rào, tiểu cảnh, ghế đá, canopy trang trí và chưa di dời barrier theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 1 Phụ lục này thì bên A sẽ chịu lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ, được tính với lãi suất 3%/tháng trên khoản tiền mà bên A đã nhận được từ bên B (tính tới ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng) cho khoảng thời gian tính từ ngày 01/5/2020 cho đến ngày bên A hoàn tất việc tháo dỡ, di dời”.*

Tuy nhiên, barrier và chốt bảo vệ đã bị cư dân khu Senturia chiếm cứ dùng để ngăn chặn quyền vào đất hợp pháp của bên mua. Mãi tới 28/9/2020 bên bán mới xác nhận di dời xong. Ghế đá không di dời được mãi đến 24/10/2020 mới di dời xong (có hình ảnh và tin nhắn zalo làm bằng chứng). Và vì barrier chắn ngang đường giao thông D1 vào đất là biểu tượng của tranh chấp lỗi đi với cư dân nên sau khi Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận X xuống khảo sát hiện trạng để tách sổ đã không dám phê duyệt thủ tục tách sổ vì còn tranh chấp. Đồng thời trong thời điểm này cư dân đã gửi đơn kiện lên phường A yêu cầu trả lại 250m² đất mặt tiền của thửa đất đang giao dịch cho cư dân Senturia nên phường cũng không dám xác nhận để tách sổ.

Ông bà đã nhiều lần yêu cầu Bà L thực hiện di dời barrier và chốt bảo vệ tuy nhiên Bà L đã trì hoãn và không thực hiện được do có đơn kiện của cư dân Senturia. Vì vậy, căn cứ theo khoản 5 Điều 1 của Phụ lục hợp đồng này Bà L đã vi phạm vì nhà đất chuyển nhượng đang có tranh chấp, khiếu nại. Theo Khoản 4 Điều 1 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020 thì Bà L phải di dời hàng cây cọc chắn mặt tiền lô đất trước 15/6/2020. Tuy nhiên Bà L vẫn không thực hiện được. Mặc dù bên bán đã đốc thúc di dời vì có liên quan đến tranh chấp với cư dân (có tin nhắn zalo tư vấn, đốc thúc) nhưng Bà L ko thực hiện. Mãi sau này bên Bà L dùng cách bơm lén hóa chất vào gốc cây để cây chết (có hình ảnh và văn bản phản đối của cư dân về việc này) nên tranh chấp về hàng cây tiếp tục trầm trọng và do đó dân cư mang khoảng 10 chiếc ô tô con ra chắn không cho chặt cây và công an phải xuống can thiệp. Mãi đến ngày 24/10/2020 (trễ hạn hợp đồng 4,5 tháng) bên Bà L mới di dời hàng cây xong.

Trong suốt quá trình từ lúc ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020, Bà L đã không thực hiện đầy đủ cam kết là không di dời hàng cây đúng hạn, không di dời ghề đá chắn ngang mặt tiền khu đất trước 31/5/2020, dân cư dựng barrier, chốt bảo vệ tái chiếm đường D1 ngăn cản quyền đi lại vào đất hợp pháp của ông bà và gửi đơn kiện từ phường tới Quận X làm ảnh hưởng tới quá trình tách sổ của ông bà. Nên ông bà đã nhiều lần yêu cầu gặp Bà Nguyễn Thị Mỹ L để thanh lý hợp đồng theo khoản 2 điều 3 của Phụ lục hợp đồng này tuy nhiên Bà Nguyễn Thị Mỹ L không gặp mặt để thanh lý hợp đồng (có tin nhắn zalo thông báo).

Đến ngày 13/10/2020 Tòa án nhân dân Thành phố H đã thụ lý vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số 548/2020/TLST-DS của cư dân kiện, trực tiếp ảnh hưởng đến lô đất chuyển nhượng này.

Ngày 06/11/2020, Tòa án nhân dân Thành phố H phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A xuống khảo sát và cấm không cho bên mua thi công hạ tầng trong đất nên công việc thi công phải dừng lại. Hiện trạng hạ tầng làm dở dang đang bỏ hoang xuống cấp nghiêm trọng gây thiệt hại rất lớn cho bên nhận chuyển nhượng là ông bà.

Ngày 9/11/2020 Tòa án nhân dân Thành phố H có Quyết định 296/2020/QĐ-BPKCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm các bên (trong đó có bên mua) thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp chính là thửa đất Bà Nguyễn Thị Mỹ L chuyển nhượng cho ông bà.

Ngày 10/11/2020, Tổng cục thi hành án dân sự có Quyết định 26/GĐ tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp và có quyết định 490/QĐ thi hành án chủ động cấm bên mua thay đổi hiện trạng diện tích 2,5m x 78,3m diện tích đất mặt tiền đang tranh chấp.

Đến nay, sau hơn 3 năm 4 tháng mua nhà đất của Bà L thì nhà đất trên vẫn đang bị ngăn chặn trên hệ thống của Sở Tư pháp và gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Vì vậy, Ông H và Bà H hoàn toàn phản bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do như sau:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ L đã vi phạm khoản 4 Điều 1 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020 vì Bà L cho rằng đã thực hiện hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ theo Phụ lục hợp đồng và ngày 29/10/2020 đã gửi thông báo đề nghị thanh toán số tiền còn lại là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng. Tuy nhiên, trong thông báo đòi tiền Bà L đã xác nhận ngày 24/10/2020 mới hoàn thành xong di dời hàng cây. Như vậy là Bà L đã thừa nhận vi phạm hạn chót di dời cây là 15/6/2020, trễ hạn 4,5 tháng so với Phụ lục hợp đồng. Ghé đá đến ngày 24/10/2020 (trễ hạn gần 5 tháng) mới di dời xong vì vậy vi phạm nghiêm trọng hạn chót di dời ghé đá trước 31/5/2020 tại khoản 1 Điều 1 Phụ lục hợp đồng ngày 18/4/2020.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L đã không thực hiện di dời theo Hợp đồng đặt cọc và các Phụ lục hợp đồng vì dân cư Senturia vẫn lập barrier và chốt bảo vệ để chiếm đường D1 ngăn bên mua quyền được đi vào đất chuyển nhượng. Bà L đã vi phạm khoản 1 Điều 3 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020 vì “sau 1/5/2020 bên bán chưa hoàn tất di dời barrier sẽ chịu lãi phạt chậm thực hiện 3%/tháng trên khoản tiền bên bán đã nhận tính đến thời điểm hoàn tất di dời và Bà Nguyễn Thị Mỹ L vi phạm khoản 2 Điều 2 về thỏa thuận bàn giao và thanh toán vì barrier bị tái chiếm không đủ điều kiện để thanh toán.

3. Ngoài ra vì việc tranh chấp với cư dân Senturia với Chủ đầu tư dẫn đến việc kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố H diễn ra liên tục từ lúc đặt cọc tháng 7/2019 đến hiện tại vẫn chưa chấm dứt. Bà L đã vi phạm nghiêm trọng khoản 2 Điều 3 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020.

4. Bà Nguyễn Thị Mỹ L yêu cầu phạt lãi suất 3%/ tháng tính từ ngày 12/11/2020 (là ngày đến hạn mà ông bà phải thanh toán cho Bà L từ ngày gửi thông báo đòi tiền 29/10/2020 là đúng 15 ngày) đến ngày 13/9/2022. Trong nội dung đòi phạt này Bà L đã thừa nhận bên bán có 15 ngày để kiểm tra đất còn tranh chấp, khiếu kiện được mô tả trong khoản 5, khoản 6 điều 1 Phụ lục hợp đồng. Tuy nhiên, rõ ràng Tòa án nhân dân Thành phố H đã có quyết định thụ lý đơn kiện tranh chấp đất của cư dân vào ngày 13/10/2020 trước cả ngày bên bán gửi thông báo thanh toán và hạn chót bên mua phải thanh toán, như vậy căn cứ Khoản 3 điều 2 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2020 thì thửa đất đang có tranh chấp hoàn toàn không đủ điều kiện để bên mua thanh toán cho bên bán là Bà L.

5. Bà Nguyễn Thị Mỹ L cho rằng ông bà đã thi công nhiều hạng mục trên đất: nhưng thực tế ông bà bị Cục thi hành án ra quyết định thi hành án chủ động cấm thay đổi hiện trạng khu đất nên hạ tầng đang làm dở dang bị ngưng lại bỏ hoang, xuống cấp gây thiệt hại rất lớn. Tại điểm này Bà L đã vi phạm Khoản 2 Điều 3 là bên mua không xây dựng, thi công hạ tầng được trên đất đã mua thì Bà L có 20 ngày để xử lý triệt để nên không phải thanh lý hợp đồng và bồi thường cọc.

6. Bà Nguyễn Thị Mỹ L đã cố tình lờ đi hiện trạng lô đất đang bị ngăn chặn theo quyết định của Tòa án từ 6/11/2020 đến nay vẫn còn bị ngăn chặn trên hệ thống của Sở Tư pháp dẫn đến không sang tên được và phải bồi thường tiền cho khách hàng làm thiệt hại vô cùng lớn cho ông bà.

Cho đến thời điểm hiện nay, nguyên đơn chưa đủ điều kiện để yêu cầu ông bà thanh toán số tiền 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng vì đã vi phạm nhiều mốc thời gian hoàn thành nghĩa vụ tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 1. Và vi phạm nghiêm trọng khoản 5 Điều 1 và khoản 2 Điều 3. Nên, đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc vi phạm Hợp đồng của nguyên đơn đã gây thiệt hại nghiêm trọng quyền lợi của bị đơn trong việc mua quyền sở hữu nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Căn cứ Điều 70, Điều 72, Điều 200 Bộ Luật Tố tụng dân sự yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu phản tố như sau:

1. Buộc Bà Nguyễn Thị Mỹ L trả cho Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H tiền lãi chậm thực hiện việc di dời và đất có tranh chấp, khiếu kiện được cơ quan có thẩm quyền thụ lý thì tiếp tục phạt là 3%/tháng tính từ ngày 01/5/2020 đến ngày 01/11/2022 (tạm tính tới thời điểm này, nếu kéo dài sẽ tính thêm tương ứng) là 30 tháng số tiền $(3\% \times 65.000.000.000 \text{ đồng}) \times 30 \text{ tháng} = 58.500.000.000 \text{ đồng}$, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Trong quá trình Tòa thụ lý vụ án, căn cứ Điều 419 Bộ luật Dân sự quy định về thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng, Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H sẽ yêu cầu phản tố bổ sung đề nghị Tòa án tuyên Bà L phải bồi thường cho Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H đối với những lợi ích mà lẽ ra Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại và những thiệt hại khác có liên quan đến việc Bà L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Đơn xin vắng mặt, Bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Ngày 26/10/2020 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008416/HĐ-GCNQSDĐ với Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 592, Tờ bản đồ số 51 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH14719 và số CH14742 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp.

Tuy nhiên sau đó do không đăng bộ được sang tên được, nên tôi với Ông H, Bà H thống nhất thanh lý hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng số 002871/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc ký ngày 19/3/2022. Bên chuyển nhượng đã trả lại tiền cho tôi và chịu số tiền phạt hợp đồng là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng và chúng tôi đã giao trả đất cho họ, giữa hai bên không còn bất kỳ ràng buộc nào về quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng.

Vì vậy, tôi không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự trên nữa. Tôi đề nghị Tòa án không triệu tập tôi tham gia tố tụng trong

vụ án. Tôi xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án nói trên. Tôi cam kết lời trình bày của tôi nói trên là sự thật, tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại Đơn xin vắng mặt, Ông Bùi Huy Đ trình bày:

Ngày 20/10/2020 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008248/HĐ-GCNQSDĐ và 008247/HĐ-GCNQSDĐ với Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 595, 610, Tờ bản đồ số 51 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH14713, CH14738, CH14730, CH14704 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp.

Tuy nhiên tới giờ tôi vẫn không được phép xây dựng, chuyển nhượng do tranh chấp của Bà L với cư dân. Vì Ông H và Bà H bán đất cho tôi nên hai bên đã thống nhất Ông H và Bà H phải bồi thường lãi suất 3%/tháng trên tổng số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng tôi đã đóng cho khoảng thời gian từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đến khi tôi được toàn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc này chúng tôi đã thỏa thuận và tự thực hiện. Sau này nếu có tranh chấp chúng tôi sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Chúng tôi không yêu cầu khởi kiện ở vụ án này. Vì vậy Ông H sẽ đại diện tôi để trình bày tại Tòa án. Tôi đề nghị Tòa án không triệu tập tôi tham gia tố tụng trong vụ án. Tôi xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án nói trên. Tôi cam kết lời trình bày của tôi nói trên là sự thật, tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại Đơn xin vắng mặt, Ông Dương Ngọc T và Bà Dương Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 22/10/2020 chúng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008291/HĐ-GCNQSDĐ và 008262/HĐ-GCNQSDĐ với Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 589, 590, Tờ bản đồ số 51 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH14721, CH14749, CH14728, CH14700 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp.

Tuy nhiên tới giờ chúng tôi vẫn không đăng bộ sang tên được do tranh chấp của Bà L với cư dân. Vì Ông H và Bà H bán đất cho tôi nên hai bên đã thống nhất Ông H và Bà H phải bồi thường lãi suất 3%/tháng trên tổng số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng tôi đã đóng cho khoảng thời gian từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đến khi tôi được toàn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc này chúng tôi đã thỏa thuận và tự thực hiện. Sau này nếu có tranh chấp chúng tôi sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Chúng tôi không yêu cầu khởi kiện ở vụ án này. Vì vậy Ông H sẽ đại diện chúng tôi để trình bày tại Tòa án. Chúng tôi đề nghị Tòa án không triệu tập chúng tôi tham gia tố tụng trong vụ án. Chúng tôi xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án nói trên.

Chúng tôi cam kết lời trình bày của chúng tôi nói trên là sự thật, chúng tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại bản tự khai, Bà Đỗ Thị Kim D trình bày:

Tôi có biết việc Bà Nguyễn Thị Mỹ L chuyển nhượng thửa đất tại phường A cho Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H cụ thể như sau: Ngày 18 tháng 04 năm 2020, Bà L có ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005465 tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé với Bà H và Ông H. Cùng ngày hai bên có ký kết phụ lục hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất để bổ sung thêm một số nội dung của hợp đồng.

Trước thời điểm ngày 09/6/2020, Bà L có giao cho tôi làm đầu mối liên hệ, trao đổi với Ông H liên quan đến đàm phán, thương lượng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tôi và Ông H thường trao đổi bằng tin nhắn zalo.

Sau ngày 09/6/2020, tôi có tham gia vào nhóm tin nhắn gồm Ông H, Bà L với tư cách là đại diện cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L trao đổi, làm việc với Ông H để thực hiện các nội dung của hợp đồng cũng như phụ lục hợp đồng.

Lời trình bày của tôi hoàn toàn sự thật, cam kết chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 443/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố H tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Mỹ L, về việc buộc bị đơn là Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H phải liên đới trả ngay cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền còn nợ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 và 18/4/2020 số công chứng 005465 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng và tiền lãi chậm trả do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính từ ngày 02/7/2020 đến ngày 01/9/2023 là 13.877.600.000 (mười ba tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bị đơn là Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H phải liên đới trả ngay cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền còn nợ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 và 18/4/2020 số công chứng 005465 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng và tiền lãi chậm trả do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính từ ngày 02/7/2020 đến ngày 01/9/2023 là 13.877.600.000 (mười ba tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn 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 năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền do vi phạm hợp đồng số tiền 79.950.000.000 (bảy mươi chín tỷ, chín trăm năm mươi triệu) đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường khoản thiệt hại mà bị đơn tạm tính là 4.628.000.000 (bốn tỷ, sáu trăm hai mươi tám triệu) đồng.

4. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2022/QĐBPKCTT ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân Quận X về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đối với các tài sản sau:

“4.1. Thửa đất 592, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường A, Quận X, Thành phố H, có diện tích 80.1m² theo hai GCN số: CH14742 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Ông Phạm Văn H (cùng sử dụng đất với Bà Vũ Thị H) và CH14719 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Bà Vũ Thị H (cùng sử dụng đất với Ông Phạm Văn H).

4.2. Thửa đất 589, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường A, Quận X, Thành phố H, có diện tích đất 80.2m² theo hai GCN số: CH14721 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Bà Vũ Thị H (cùng sử dụng đất với Ông Phạm Văn H) và CH14749 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Ông Phạm Văn H (cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với Bà Vũ Thị H).

Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ. Diện tích xây dựng 4m², diện tích sàn: 4m², hình thức sở hữu: Sở hữu chung.

4.3. Thửa đất 590, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường A, Quận X, Thành phố H, diện tích đất 80.2m² theo hai GCN số: CH14700 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Bà Vũ Thị H (cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với Ông Phạm Văn H) và CH14728 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Ông Phạm Văn H (cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với Bà Vũ Thị H).

Nhà ở: Loại nhà ở riêng lẻ. Diện tích xây dựng: 39.7m², diện tích sàn: 39.7m², Hình thức sở hữu: Sở hữu chung, cấp (hạng): Cấp IV”.

5. Hủy Quyết định buộc biện pháp bảo đảm số 09/2022/QĐ-TCGD ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố H về việc “Phong tỏa số tiền tại hai thẻ tiết kiệm sau đây và quản lý theo quy định của pháp luật cho đến khi có quyết định khác của Tòa án xử lý tài sản bảo đảm này:

5.1. Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số seri AAC9049167, số CIF 3522913, chủ sở hữu Nguyễn Thị Mỹ L, CCCD số 079175008563 ngày cấp 22/12/2021, nơi cấp: CCS QL Hành chính, địa chỉ: 79 Điện Biên Phủ, phường ĐaKao, Quận Y, Thành phố H. Số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

5.2. Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số seri AAC9041557, số CIF 3522913, chủ sở hữu Nguyễn Thị Mỹ L, CCCD số 079175008563 ngày cấp 16/10/2019, nơi

cấp: CCS QL Hành chính, địa chỉ: 79 Điện Biên Phủ, phường ĐaKao, Quận Y, Thành phố H. Số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng”.

5.3. Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm giải tỏa hai thẻ tiết kiệm nêu trên cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L được quyền giao dịch số tiền trong hai thẻ tiết kiệm này.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H phải chịu số tiền án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 143.877.600 (một trăm bốn mươi ba triệu, tám trăm bảy mươi bảy ngàn, sáu trăm) đồng. Và tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 187.950.000 (một trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi triệu) đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực thi hành. Cẩn trừ đi số tiền đã nộp 88.250.000 (tám mươi tám triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005000 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố H thì Ông H và Bà H còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 243.577.600 (hai trăm bốn mươi ba triệu, năm trăm bảy mươi bảy ngàn, sáu trăm) đồng. Nộp ngay khi bản án có hiệu lực thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 72.370.000 (bảy mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004535 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố H. Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

Ngày 05/10/2023, Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (đơn kháng cáo đề ngày 29/9/2023) cho rằng bản án sơ thẩm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Ông Phạm Văn H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết kháng cáo theo nội dung đơn kháng cáo bổ sung lập ngày 02/4/2024. Yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 443/2023/DSST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận X vì vi phạm về tố tụng và nội dung như sau:

+ Về tố tụng:

- Thiếu người tham gia tố tụng là Công ty Cổ phần Bất động sản T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Vi phạm trong việc xem xét, thẩm định tại chỗ trong việc mô tả rõ hiện trạng theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không triệu tập những người làm chứng là những người chứng kiến từ đầu tới cuối việc tháo gỡ di dời công trình xây dựng của Công ty Cổ phần Bất

động sản T;

- Bản án sơ thẩm có một số nội dung chưa được làm rõ hoặc còn mâu thuẫn với chứng cứ nhưng lại lấy làm chứng cứ và ghi nhận để xác định có lợi cho nguyên đơn như: Nội dung ghé đá; tiền phạt 3 tỷ mà Bà L chịu thông qua người đại diện ghi sai ngày phản tố; Ghi sai ngày Công ty Cổ phần Bất động sản T phá bỏ bức tường rào và thời gian hoàn thành các hạng mục theo phụ lục hợp đồng.

+ Về nội dung:

- Chưa có căn cứ xác định công trình ngầm là đường ống cấp nước ngầm đã thực hiện, vì trước đó đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp cho đến ngày 15/7/2022 mới có quyết định đình chỉ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

- Về phần cây xanh và ghé đá có cơ sở xác định trong các biên bản đối chất thể hiện Bà L thực hiện xong ngày 24/10/2023 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận.

- Có cơ sở xác định Bà L di dời bức tường rào vào ngày 29/5/2020 theo Công văn của Công ty T gửi cư dân khu Senturia, nên căn cứ mục 3, 4 khoản 1 Điều 3 Phụ lục hợp đồng thì phía Bà L phải chịu phạt 5 tháng (1/05/2020 đến 1/10/2020) trên tổng số tiền đã nhận theo lãi suất 1,66% với số tiền là: 5.395.000.000 + mức phạt 23 ngày số tiền là 800.540.000 đồng = 6.195.000.000 đồng.

Nếu không có căn cứ để hủy án thì chỉ đồng ý trả Bà L số tiền còn thiếu sau khi trừ đi khoản tiền phạt cụ thể: 22.000.000.000 - 6.195.000.000 đồng = 15.805.000.000 đồng và với điều kiện Bà L phải di dời công trình đường ống cấp nước ngầm và thông báo cho chúng tôi, chúng tôi sẽ trả số tiền trên.

- Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lãi chậm thanh toán từ ngày 01/7/2020 là khiên cưỡng và không áp dụng chế tài phạt cho nguyên đơn là cố tình xử có lợi cho nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của Bà Vũ Thị H cũng thống nhất với ý kiến trình bày của Ông H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, hủy án sơ thẩm vì: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm việc xem xét, thẩm định tại chỗ trong việc mô tả hiện trạng, không triệu tập những nhân chứng là cư dân Chung cư Vườn Lài là những người biết rõ tranh chấp. Về nội dung: Chưa có cơ sở xác định Bà L đã hoàn thành tất cả các hạng mục công trình đúng hạn theo phụ lục hợp đồng, nên việc cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn phải trả số tiền còn thiếu của hợp đồng và phần tiền phạt do chậm trả là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ông H và Bà H,

giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, vì phía bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới tại cấp phúc thẩm để chứng minh cho yêu cầu của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2]. Về việc xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: Ông Dương Ngọc T, Bà Dương Nguyễn Thanh T, ông Bùi Đức H, Bà Nguyễn Thị Kim C được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện, những người tham gia tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[4]. Về nội dung:

[4.1]. Xét giao dịch dân sự giữa các đương sự:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005465/HĐGD ngày 14 và 18/4/2020 do Văn phòng Công chứng Bến Nghé lập thì giữa Bà Nguyễn Thị Mỹ L và Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H có phát sinh quan hệ giao dịch về việc mua bán chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 582, tờ bản đồ số 51, phường A, Quận X, Thành phố H với diện tích 4.320.4m² (trong đó nhà ở diện tích : 59.3m² nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CH13972 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 31/12/2019 do Bà Nguyễn Thị Mỹ L đứng tên, với giá mua bán là 87.000.000.000 (tám mươi bảy tỷ) đồng.

Cùng trong ngày 18/4/2020, giữa Bà L với Bà H Ông H có ký kết Phụ lục hợp đồng (không công chứng) để bổ sung thêm một số nội dung trong đó hai bên thỏa thuận các điều kiện để hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng. Theo Phụ lục hợp đồng, hai bên xác nhận Bà H và Ông H đã thanh toán cho Bà L số tiền nhận chuyển nhượng là 65.000.000.000 (sáu mươi lăm tỷ) đồng. Bà H và Ông H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng sau khi Bà

L hoàn tất một số nghĩa vụ liên quan đến mặt bằng đối với thửa đất chuyển nhượng theo Phụ lục hợp đồng. Tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện trước khi ký Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng ngày 18/4/2020 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 02/7/2019, phụ lục hợp đồng đặt cọc lập ngày 2/11/2019 trong đó có thỏa thuận một số điều khoản để tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp và thực tế các bên cũng đã thực hiện theo hợp đồng đặt cọc, và phụ lục hợp đồng đặt cọc này, trong đó cũng có các điều khoản như Điều 2 Phụ Lục hợp đồng lập ngày 18/04/2020. Điều này được các đương sự thừa nhận.

Ngày 16/6/2020 phía Ông H Bà H đã hoàn tất thủ tục sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện được Ủy ban nhân dân Quận X cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phần đất đã chuyển nhượng lại của Bà L theo các Quyết định số 3463/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 và Quyết định số 3609 QĐ-UB ngày 14/08/2020.

Căn cứ quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch trên của các ông Bà Nguyễn Thị Mỹ L, H và H là có hiệu lực và thỏa mãn các điều kiện mà pháp luật quy định về việc chuyển nhượng nhà đất. Phía bị đơn sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cũng đã tiến hành các quyền của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Sau khi thủ tục chuyển nhượng hoàn tất sang tên bị đơn, bị đơn cũng đã tiến hành các giao dịch khác bằng cách ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhiều người (cụ thể với các ông bà Bùi Huy Đức, Dương Nguyễn Thanh Thủy, Dương Ngọc Thành, Nguyễn Thị Kim Chi, H), làm thủ tục thửa thành nhiều thửa khác nhau được sự cho phép của các cơ quan chức năng (theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X thì Ông H và Bà H đã thực hiện tách thành 56 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã hoàn tất về mặt hình thức, chỉ còn tranh chấp về số tiền 22.000.000.000 đồng mà bị đơn chưa trả cho nguyên đơn và các điều khoản theo phụ lục hợp đồng để xác định lỗi trong việc chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của phía nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn xác nhận còn thiếu nguyên đơn số tiền 22.000.000.000 đồng nhưng việc bị đơn không trả nguyên đơn số tiền này do nguyên đơn vi phạm hợp đồng nên phải bồi thường tiền thiệt hại cho bị đơn, số tiền thiệt hại này được trừ vào số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 443/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận X đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án và yêu cầu hủy án sơ thẩm do vi phạm về tố tụng và nội dung.

[4.2] Xét kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của bị đơn với lý do:

[4.2.1.] Về tố tụng:

[4.2.1.1.] Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là Công ty Cổ phần Bất động sản T (sau đây gọi tắt là Công ty T) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Xét thấy Công ty T là chủ đầu tư dự án Khu dân cư V và là đơn vị thi công xây dựng công trình phục vụ dự án, có phần đất giáp ranh với phần đất của Bà L, không liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn.

Bị đơn cho rằng việc Công ty T không thực hiện tháo dỡ tường rào, chốt bảo vệ và các công trình công cộng, cây xanh, hệ thống thoát nước ngầm, tiểu cảnh trang trí barrie ở vị trí đường D1.. lấn sang phần đất của Bà L đã bán cho bị đơn là nguyên nhân dẫn đến việc các bên tranh chấp với nhau số tiền còn thiếu theo phụ lục hợp đồng mà thời gian thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ các hạng mục công trình trên là cơ sở để xác định nghĩa vụ trả tiền của phía bị đơn nhưng không đưa ra chứng cứ nào chứng minh Công ty phải thực hiện nghĩa vụ gì với phía bị đơn theo Phụ lục hợp đồng lập ngày 18/4/2020.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Công ty T đã thực hiện nghĩa vụ của mình và giải quyết hậu quả của việc xây tường rào và các công trình khác như trồng cây, lắp đặt hệ thống thoát nước ngầm, tiểu cảnh ... ngoài ranh dự án lấn sang đất của Bà L 250m² (điều này đã được nhận định theo Bản án dân sự sơ thẩm số 991/2022/DS-ST ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố H), do đó trong vụ án này Công ty T không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như bị đơn trình bày.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến tranh chấp giữa cư dân Khu dân cư V và Công ty T trong đó có nội dung tranh chấp liên quan đến phần diện tích đất của Bà L, Ông H, Bà H và các hạng mục công trình trên phần đất tranh chấp; do đó cấp sơ thẩm không triệu tập Công ty T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc người làm chứng là phù hợp. Như vậy, việc bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng trong việc đưa thiếu người tham gia tố tụng là không có cơ sở.

[4.2.1.2] Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thì thấy được, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ có mặt tất cả các đương sự nhưng không ai có ý kiến gì. Từ trước khi vụ kiện được đưa ra xét xử các bên đã tranh chấp với nhau về quyền và nghĩa vụ đối với Phụ lục hợp đồng nên không thể có việc phía bị đơn cho rằng không biết gì về mục đích thẩm định cũng như không xác định được hệ thống cấp nước ngầm đã được tháo dỡ hay chưa, do đó việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm trong việc xem xét, thẩm định tại chỗ là không có căn cứ.

[4.2.1.3] Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người làm chứng là những người chứng kiến từ đầu tới cuối việc tháo dỡ di dời công trình xây dựng của Công ty T:

Việc bị đơn cho rằng cần triệu tập cư dân Khu dân cư V là những người trực tiếp tranh chấp với chủ đầu tư là Công ty T, Ủy ban nhân dân phường cũng như Công an phường vào tham gia vụ kiện với tư cách người làm chứng là không cần thiết vì những tổ chức, cá nhân mà bị đơn yêu cầu không liên quan gì đến vụ kiện đang được giải quyết. Hơn nữa như đã nhận định ở trên Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ những tài liệu chứng cứ liên quan đến việc tháo dỡ, di dời công trình của Công ty T liên quan đến việc chuyển nhượng đất.

[4.2.1.4] Bản án sơ thẩm có một số nội dung chưa được làm rõ hoặc còn mâu thuẫn với chứng cứ nhưng lại lấy làm chứng cứ và ghi nhận để xác định có lợi cho nguyên đơn như: Nội dung ghé đá cần phải giám định; Tiền phạt 3 tỷ mà Bà L tự chịu thông qua người đại diện, ghi sai ngày phản tố; Ghi sai ngày Công ty T phá bỏ bức tường rào và thời gian hoàn thành các hạng mục theo phụ lục hợp đồng:

Xét lý do trên của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là không có căn cứ. Vì trong quá trình giải quyết vụ án nếu có vấn đề tranh chấp không giải quyết được, cần trưng cầu giám định thì đương sự có quyền yêu cầu Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định hoặc trong trường hợp cần thiết Tòa án cũng có thể ra quyết định trưng cầu giám định. Theo hồ sơ thể hiện phía bị đơn không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định nội dung ghé đá nên việc phía bị đơn cho rằng Tòa án tự xác định mà không trưng cầu giám định, có lợi cho nguyên đơn là không có căn cứ.

Đối với khoản tiền phạt 3 tỷ mà theo phía bị đơn cho rằng do Bà L vi phạm hợp đồng nên đã tự chịu thông qua người đại diện là bà Dung, số tiền này được trừ vào số tiền mà phía bị đơn còn thiếu, nay Bà L không đồng ý trừ vào số tiền còn thiếu nên bà Dung phải chịu. Qua yêu cầu này của phía bị đơn xét thấy: Cả nguyên đơn và bị đơn cùng cung cấp cho Tòa án đoạn hội thoại trong Zalo giữa tài khoản Dung.Trường phòng Kd T với Ông H có đoạn hội thoại do bà Dung viết nội dung như sau vào ngày 03/11/2020: *“Hi Hưng theo như trao đổi về việc bên chị đề nghị bên em thanh toán khoản tiền còn lại cho bên chị vào ngày 09/11/2020. Chị gửi em quyết toán số tiền bên em còn phải thanh toán cho bên chị theo HĐ: Số tiền còn lại chưa thanh toán theo hợp đồng 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng, số tiền bị phạt: 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, số tiền còn lại 19.000.000.000 (mười chín tỷ) đồng...”*. Trong tin nhắn cũng không nêu rõ là tiền phạt là tiền gì và việc người nhắn tin là bà Dung có được Bà L ủy quyền cho việc thỏa thuận tự chịu phạt này không thì các bên cùng không cung cấp được để Tòa án xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Như vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của bị đơn buộc nguyên đơn tự trừ đi số tiền 3.000.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng vào số tiền mà bị đơn còn thiếu của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với việc ghi sai ngày theo đơn phản tố của bị đơn: Xét thấy trong bản án có đánh máy sai ngày phía bị đơn làm đơn phản tố nhưng không ảnh hưởng nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, các nội dung theo đơn yêu cầu của bị đơn cũng đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đầy đủ, nên

không thuộc trường hợp vi phạm tổ tụng.

Đối với việc ghi sai ngày Công ty T phá bỏ bức tường rào và thời gian hoàn thành các hạng mục theo phụ lục hợp đồng. Xét thấy Công ty T đã thực hiện việc tháo dỡ các hạng mục công trình đúng như vi bằng lập ngày 16/4/2020, riêng chỉ có hàng cây cho đến tháng 10/2020 mới hoàn tất. Điều này phía bị đơn đều biết (thông qua các cuộc nói chuyện trên Zalo). Do có tranh chấp giữa cư dân Khu dân cư V và chủ đầu tư là Công ty T nên các hạng mục công trình phải thực hiện nhiều lần mới xong do thực hiện xong thì người dân lại dựng lại. Do đó dẫn đến việc một số hạng mục công trình đã tháo dỡ theo Vi bằng lập ngày 16/4/2020 lại bị người dân tái chiếm và tranh chấp với Công ty T. Sau đó Công ty T lại tháo dỡ. Nên cấp sơ thẩm không có sai sót khi xác định ngày Công ty T phá bỏ tường rào và thời gian hoàn thành các hạng mục công trình.

[4.2.2] Về nội dung:

[4.2.2.1] Bị đơn cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện đòi số tiền 22.000.000.000 tỷ đồng vì chưa thực hiện nghĩa vụ theo phụ lục hợp đồng, vi phạm các điều khoản cần có để bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng. Phía Bà L khi thực hiện xong các nghĩa vụ theo Điều 2 và Điều 4 Phụ lục hợp đồng chưa có thông báo cho phía bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ:

Như đã nhận định ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất về thủ tục pháp lý vào ngày 16/6/2020; phía bị đơn cũng đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sau đó phía bị đơn làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa và chuyển nhượng lại cho nhiều người nhưng vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn đã 05 lần gửi thông báo yêu cầu phía bị đơn trả số tiền còn thiếu theo hợp đồng, nhưng bị đơn không trả số tiền còn thiếu, do vậy phía nguyên đơn có quyền yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[4.2.2.2] Xét các lý do mà phía bị đơn cho rằng phía nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng như: Chưa biết được đường cống thoát nước ngầm đã được tháo dỡ hay chưa, chưa di dời ghế đá, có thực hiện tháo dỡ barie chốt bảo vệ nhưng bị người dân tái chiếm hay di dời hàng cây chậm so với hợp đồng là 4 tháng, tranh chấp giữa cư dân với Công ty T nên phía bị đơn không trả tiền còn lại của hợp đồng cũng như tiền lãi như nguyên đơn yêu cầu:

Theo hồ sơ thể hiện sau khi thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng, phía nguyên đơn đã lập Vi bằng vào ngày 16/4/2020 gửi cho phía bị đơn biết, nhưng không thấy phía bị đơn có phản hồi của mình bằng văn bản hay có chứng cứ nào khác cho thấy nguyên đơn chưa làm hoặc làm chưa đầy đủ theo thỏa thuận.

Đối với việc di dời đường ống cấp nước ngầm sang vị trí khác ngoài ranh khu đất chuyển nhượng được hai bên thống nhất tại Tòa án cấp sơ thẩm là đã thực hiện xong vào ngày 14/6/2020 và cho đến trước phiên tòa phúc thẩm

không thấy có ý kiến gì của bị đơn về việc chưa di dời đường thoát nước ngầm này. Qua các hình ảnh do các đương sự cung cấp thì thấy được đường cống thoát nước ngầm đã được di dời xuống dưới lòng đường D1(ngoài ranh đất của Bà L và Ông H, Bà H); nay phía bị đơn cho rằng không biết đường ống thoát nước ngầm đã di dời hay chưa là không có căn cứ.

Theo các tài liệu chứng cứ mà bị đơn nộp cho Tòa án thì thấy được sau khi nguyên đơn gửi vi bằng thông báo đã thực hiện các công việc như Phụ lục hợp đồng ngày 18/4/2020 thì phía bị đơn không có ý kiến gì ngoài việc cho rằng việc di dời hàng cây chưa hoàn tất (giấy in ghi lại nhắn tin trên Zalo giữa Ông H và bà Dung - là người đại diện của Bà L) và bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận này; bởi theo thỏa thuận thì nguyên đơn có trách nhiệm phối hợp và làm việc với các bên liên quan để di dời hàng cây đến vị trí khác. Thời gian hoàn tất việc di dời chậm nhất vào ngày 15/6/2020. Tuy nhiên, chính bị đơn là người chủ động nhắn tin nói nguyên đơn tạm ngừng việc di dời hàng cây (Tại tin nhắn Zalo ngày 03/8/2020). Bên Ông H cũng không chốt lại sau ngày 25/8/2020 là ngày nào nên việc di dời hàng cây của nguyên đơn vào ngày 24/10/2020 là không vi phạm thỏa thuận của hai bên. Mặt khác, tại tin nhắn Zalo vào lúc 14:09 ngày 12/10/2020 tài khoản mang tên KH Hưng đất chị Linh EC có nội dung nhắn như sau: *“Bên chị cho chặt cây được rồi nha, nhớ khoan cái ghế đá bê tông luôn nha chị”*... Tin nhắn này cũng không ghi rõ thời gian cụ thể. Điều này chứng tỏ rằng việc di dời hàng cây theo thỏa thuận của hai bên đã được nguyên đơn thực hiện đúng theo yêu cầu của bị đơn. Ngoài ra theo Điều 2 Khoản 2 của Phụ lục hợp đồng thì việc thực hiện di dời hàng cây không nằm trong điều khoản phải thực hiện nghĩa vụ này thì nguyên đơn mới được thanh toán số tiền còn thiếu.

Đối với việc di dời ghế đá, nguyên đơn xác định ngày 16/4/2020 đã thực hiện xong, bị đơn cho rằng tới ngày 24/10/2020 mới thực hiện xong việc di dời ghế đá. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định tại mục [3.3.4] và nhận định rằng khi nguyên đơn ban hành thông báo cho bị đơn rằng mình đã di dời xong ghế đá bị đơn không có văn bản phản hồi lại có chấp nhận việc di dời hàng ghế đó hay không nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bị đơn về việc này là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ.

Thông qua các hình ảnh Thừa phát lại lập mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án cho thấy nguyên đơn đã rất cố gắng hoàn tất tất cả các hạng mục mà hai bên thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng ngày 18/4/2020, như khi tiến hành phá dỡ bức tường bị cư dân cản trở nhưng nguyên đơn cũng hoàn thành, hay như việc tháo dỡ barrier hết lần này tới lần khác nguyên đơn dỡ đi nhưng người dân lại dựng lại, cuối cùng nguyên đơn cũng thực hiện hoàn tất như thỏa thuận với bị đơn. Bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Bị đơn cho rằng mình phải chịu thiệt hại nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có thiệt hại xảy ra. Việc khởi kiện của cư dân Senturia là ngoài dự kiến của Bà L, nhưng tranh chấp này không thuộc thỏa thuận của khoản 5 Điều 1 Phụ lục Hợp đồng (Ông H, Bà H cũng là đương sự trực tiếp tại vụ án này và cũng biết được việc cư

dân Senturia khởi kiện Công ty T và các yêu cầu của cư dân là không hợp pháp). Do đó, Bà L không vi phạm thỏa thuận này. Đây là tình tiết khách quan dẫn đến việc làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ông H, Bà H, không phải do lỗi của Bà L.

[4.2.2.3] Đối với yêu cầu phía Bà L phải chịu phạt 5 tháng (01/5/2020 đến 01/10/2020) trên tổng số tiền đã nhận theo lãi suất 1,66% với số tiền là: 5.395.000.000 đồng + mức phạt 23 ngày số tiền là 800.540.000 đồng = 6.195.000.000 đồng:

Trước đây phía bị đơn cũng đã có đơn yêu cầu phản tố phạt vi phạm hợp đồng đối với nguyên đơn, đã được cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và đã bác yêu cầu của bị đơn về việc đòi nguyên đơn phải chịu phí phạt 3% như hai bên thỏa thuận trong Phụ lục hợp đồng tính thời điểm từ ngày 01/5/2020 đến ngày 11/9/2023 là 79.950.000.000 đồng. Tuy nhiên phía bị đơn không kháng cáo phần này mà vẫn cho rằng nguyên đơn có lỗi nên phải chịu phạt số tiền 6.195.000.000 đồng (thấp hơn so với yêu cầu trước đây) việc thay đổi yêu cầu này là không có cơ sở để chấp nhận vì như đã phân tích ở trên thì phía nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Điều 2 và Điều 4 của Phụ lục Hợp đồng ngày 18/4/2020, phía bị đơn cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác. Các quyền của người sử dụng đất Ông H, Bà H đã được thực hiện đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”*.

[4.2.2.4] Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lãi chậm thanh toán từ ngày 01/7/2020 là khiến cưỡng và không áp dụng chế tài phạt cho nguyên đơn là cố tình xử có lợi cho nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 22.000.000.000 đồng còn thiếu và tiền phạt vi phạm hợp đồng tạm tính từ tháng 12/11/2020 đến 13/9/2020. Tại phiên tòa sơ nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn thiếu và tiền lãi chậm trả thời gian tính từ ngày 02/7/2020 nên cấp sơ thẩm nhận định việc thay đổi yêu cầu là đúng quy định, không vượt quá yêu cầu khởi kiện là có cơ sở, việc thay đổi thời gian tính phạt vi phạm hợp đồng không nằm ngoài yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Do nguyên đơn không có lỗi trong hợp đồng trên nên không phải chịu phạt vi phạm hợp đồng.

Do bị đơn chưa thanh toán khoản tiền còn thiếu trong hợp đồng nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả do vi phạm điều khoản thanh toán là đúng quy định tại các Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về lãi suất: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường tiền vi phạm là 3%/tháng trên số tiền còn nợ nhưng tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đề nghị được thay đổi yêu cầu phần xét tính lãi phạt theo quy định

tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 20%/năm tương đương 1.66%/tháng là có cơ sở, phù hợp với quy định pháp luật.

Về thời gian nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi chậm trả tạm tính từ ngày 02/7/2020 đến ngày 01/9/2023. Xét thấy ngày 16/4/2020 bên nguyên đơn đã hoàn thành nghĩa vụ theo thỏa thuận của mình, có thông báo hoàn thành ngày 15/6/2020, theo thỏa thuận của hai bên thì sau trong vòng 15 ngày kể từ ngày được thông báo bị đơn phải thanh toán số tiền còn thiếu cho nguyên đơn. Như vậy tới ngày 01/7/2020 là hết thời hạn hai bên thỏa thuận. Do đó nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả từ ngày 02/7/2020 là đúng với thỏa thuận của hai bên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tính phần tiền lãi phạt: Từ ngày 02/7/2020 đến ngày 01/9/2023 là 38 tháng x 22.000.000.000 đồng x 1.66%/tháng = 13.877.600.000 đồng là có cơ sở.

Như vậy tổng cả lãi và gốc bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 35.877.600.000 đồng.

[4.2.2.5] Đối với yêu cầu nếu không có căn cứ để hủy án thì bị đơn chỉ đồng ý trả Bà L số tiền còn thiếu sau khi trừ đi khoản tiền phạt cụ thể: 22.000.000.000 - 6.195.000.000 đồng = 15.805.000.000 đồng và với điều kiện Bà L phải đi dời công trình đường ống cấp nước ngầm và thông báo cho phía bị đơn, bị đơn sẽ trả số tiền trên.

Như đã nhận định ở trên, nguyên đơn không có lỗi trong vụ kiện trên nên cần buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu cho nguyên đơn từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 và 18/4/2020 là 22.000.000.000 đồng và số tiền phạt chậm trả do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là phù hợp quy định pháp luật.

[4.2.2.6] Đối với trình bày do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ông H và Bà H được Ủy ban nhân dân Quận X cấp (từ việc nhận chuyển nhượng của Bà L) bị Tòa án nhân dân Thành phố H áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời làm cho bị đơn không thực hiện việc chuyển sang tên cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như những người chuyển nhượng không xin được giấy phép xây dựng:

Xét thấy: Vụ án mà cư dân Senturia khởi kiện Công ty T đề nghị Tòa án công nhận đường D1 là thuộc đường đi nội bộ của Khu nhà ở Vườn Lài trong đó có 250m² liên quan đến phần đất mà phía bị đơn đã chuyển nhượng của nguyên đơn và những vấn đề khác liên quan đến dự án (không liên quan đến Bà L cũng như bị đơn). Trong quá trình giải quyết Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng Quyết định số 296/2020/QĐ-BPKCTT “*..cấm các bên (trong đó có bên mua) thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp ...*” Theo quyết định thì chỉ cấm các bên thay đổi hiện trạng diện tích 2,5m x 78,3m (diện tích đất mặt tiền khu đất của Bà L đã chuyển nhượng cho bị đơn, chứ không phải toàn bộ khu đất).

Tuy nhiên sau đó Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 296/2020/QĐ-BPKCTT đã được Tòa án nhân dân Thành phố H hủy bỏ vào

ngày 30/6/2022 theo Quyết định số 137/2022/QĐ-BPKCTT, như vậy tất cả các quyền của bị đơn đối với phần đất chuyển nhượng từ Bà L đã được thực hiện đầy đủ. Do vậy việc bị đơn cho rằng sau hơn 3 năm 4 tháng mua nhà đất của Bà L thì nhà đất trên vẫn đang bị ngăn chặn trên hệ thống của Sở Tư pháp và gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà là không có căn cứ. Bị đơn cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Từ những nhận định trên xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật, do đó, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Để đảm bảo thi hành án cần thiết tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2022/QĐBPKCTT ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân Quận X về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” .

Xét kháng cáo của Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ như đã nhận định ở trên nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, Điều 119; Điều 357; Khoản 2 Điều 468, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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;

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 443/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố H.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Mỹ L, về việc buộc Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H phải liên đới trả ngay cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền còn nợ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 và 18/4/2020 số công chứng 005465 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng và tiền lãi chậm trả do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính từ ngày 02/7/2020 đến ngày 01/9/2023 là 13.877.600.000 (mười ba tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H phải liên đới trả ngay cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền còn nợ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 và 18/4/2020 số công chứng 005465 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé là 22.000.000.000 (hai mươi hai tỷ) đồng và tiền lãi chậm trả do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính từ ngày 02/7/2020 đến ngày 01/9/2023 là 13.877.600.000 (mười ba tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ngàn) đồng.

Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H phải liên đới trả cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền là 35.877.600.000 (ba mươi lăm tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn 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 năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải trả số tiền do vi phạm hợp đồng số tiền 79.950.000.000 (bảy mươi chín tỷ, chín trăm năm mươi triệu) đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố Ông Phạm Văn H và Bà Vũ Thị H về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường khoản thiệt hại mà bị đơn tạm tính là 4.628.000.000 (bốn tỷ, sáu trăm hai mươi tám triệu) đồng.

4. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2022/QĐBPKCTT ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân Quận X về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đối với các tài sản sau:

“4.1. Thửa đất 592, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường A, Quận X, Thành phố H, có diện tích 80.1m² theo hai GCN số: CH14742 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Ông Phạm Văn H (cùng sử dụng đất với Bà Vũ Thị H) và CH14719 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Bà Vũ Thị H (cùng sử dụng đất với Ông Phạm Văn H).

4.2. Thửa đất 589, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường A, Quận X, Thành phố H, có diện tích đất 80.2m² theo hai GCN số: CH14721 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Bà Vũ Thị H (cùng sử dụng đất với Ông Phạm Văn H) và CH14749 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp

cho Ông Phạm Văn H (cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với Bà Vũ Thị H).

Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ. Diện tích xây dựng 4m², diện tích sàn: 4m², hình thức sở hữu: Sở hữu chung.

4.3. Thừa đất 590, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường A, Quận X, Thành phố H, diện tích đất 80.2m² theo hai GCN số: CH14700 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Bà Vũ Thị H (cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với Ông Phạm Văn H) và CH14728 ngày 09/10/2020 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Ông Phạm Văn H (cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với Bà Vũ Thị H).

Nhà ở: Loại nhà ở riêng lẻ. Diện tích xây dựng: 39.7m², diện tích sàn: 39.7m², Hình thức sở hữu: Sở hữu chung, cấp (hạng): Cấp IV”.

5. Hủy Quyết định buộc biện pháp bảo đảm số 09/2022/QĐ-TCGD ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố H về việc “Phong tỏa số tiền tại hai thẻ tiết kiệm sau đây và quản lý theo quy định của pháp luật cho đến khi có quyết định khác của Tòa án xử lý tài sản bảo đảm này:

5.1. Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số seri AAC9049167, số CIF 3522913, chủ sở hữu Nguyễn Thị Mỹ L, CCCD số 079175008563 ngày cấp 22/12/2021, nơi cấp: CCS QL Hành chính, địa chỉ: 79 Điện Biên Phủ, phường ĐaKao, Quận Y, Thành phố H. Số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

5.2. Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số seri AAC9041557, số CIF 3522913, chủ sở hữu Nguyễn Thị Mỹ L, CCCD số 079175008563 ngày cấp 16/10/2019, nơi cấp: CCS QL Hành chính, địa chỉ: 79 Điện Biên Phủ, phường Đ, Quận Y, Thành phố H. Số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng”.

5.3. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có trách nhiệm giải tỏa hai thẻ tiết kiệm nêu trên cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L được quyền giao dịch số tiền trong hai thẻ tiết kiệm này.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H phải chịu số tiền án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 143.877.600 (một trăm bốn mươi ba triệu, tám trăm bảy mươi bảy ngàn, sáu trăm) đồng. Và tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 187.950.000 (một trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H phải chịu án phí DSST là 331.827.600 (ba trăm ba mươi một triệu, tám trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm) đồng. Cấn trừ đi số tiền đã nộp 88.250.000 (tám mươi tám triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005000 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố H thì Ông H và Bà H còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 243.577.600 (hai trăm bốn mươi ba triệu, năm trăm bảy mươi bảy ngàn, sáu trăm) đồng. Nộp ngay khi bản án có hiệu lực thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 72.370.000 (bảy mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004535 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố H. Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0030598 và AA/2023/0030599 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố H. Bà Vũ Thị H và Ông Phạm Văn H đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

8. 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPH;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPH;
- Viện kiểm sát nhân dân TPH;
- Cục Thi hành án dân sự TPH;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thu Thủy