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: 67/2021/DS - PT

Ngày: 26 – 10 – 2021

V/v yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Vương Thảo;

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn;

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 26 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 31/2021/TLPT - DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 về việc "*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS – ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2021/QĐXXPT – DS ngày 12 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 54/2021/QĐHPT – DS ngày 29 tháng 7 năm 2021 và thông báo mở lại phiên tòa số 126/2021/TB-TA ngày 15/10/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Hùng P, sinh năm 1982

Địa chỉ: Kx/4 Điện Biên Phủ, phường Hòa Khê, quận thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Hồ Thị Thanh H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ 0y Thôn P, xã Hòa Châu, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Hồ Thị Thanh H, là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Hùng P trình bày*:** Vào ngày 25/9/2017, tôi có mua của bà Hồ Thị Thanh H 01 thửa đất có bìa đỏ số: CK220666, cấp ngày 19/9/2017, thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích sử dụng 136m^2, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở thôn Quá Giáng 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, thời gian sử dụng lâu dài với giá 280.000.000 đồng. Tôi có đặt cọc cho bà Hồ Thị Thanh H số tiền 200.000.000 đồng hẹn đến sau khi bà H hoàn chỉnh tục ly hôn ra công chứng để chuyển quyền sử dụng đất trên. Đến ngày 20/12/2019 ra văn phòng công chứng nhưng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì thửa đất trên có liên quan đến ông Nguyễn Văn Thạnh (chồng cũ bà H). Sau đó tôi có liên hệ ông Thạnh (05 lần) để thương lượng nhưng không được và tôi có yêu cầu bà H thương lượng với ông Thạnh để chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà H không liên hệ và không làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, tôi có yêu cầu bà H không làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên thì trả tiền cọc và bồi thường theo hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận nhưng bà H không thực hiện. Nay, tôi yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Buộc Hồ Thị Thanh H tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017 đứng tên bà Hồ Thị Thanh H.

- Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết của Hợp đồng thì đề nghị Tòa án buộc bà Hồ Thị Thanh H hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thanh toán số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Buộc bà Hồ Thị Thanh H phải thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) tạm tính từ ngày 20/12/2019 đến ngày 20/7/2020 là 23.300.000 đồng (Hai mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng).

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Hồ Thị Thanh H trình bày:*** Vào ngày 05/03/2018 tôi và ông Trần Hùng P có ký kết 01 hợp đồng đặt cọc mua bán 01 lô đất tại thôn Quá Giáng 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng. Bìa đỏ số CK 220666 cấp ngày 19/09/2017, thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 dưới sự làm chứng của ông Đỗ Văn Phác. Tại thời điểm đặt cọc, tôi có nhận có của ông P số tiền 200.000.000 đồng và ông P có giữ của tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hồ Thị Thanh H và chờ cho đến khi tôi xác nhận được Giấy độc thân sẽ chuyển quyền sử dụng đất. Ông P là người giữ

bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người chịu trách nhiệm làm giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất. Việc chuyển quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của ông P, thực tế tại thời điểm thỏa thuận tôi vẫn có mặt tại Văn phòng công chứng Phước Nhân. Trong trường hợp này, việc giao dịch không thành thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của ông P do đó ông P phải mất tiền cọc. Tuy nhiên, tôi chỉ yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc là vô hiệu và đồng ý trả lại ông P số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tự nguyện chịu thêm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền lãi suất. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông P thì tôi không đồng ý vì tại thời điểm ông P chưa khởi kiện tại Tòa án thì tôi vẫn đồng ý chuyển nhượng dưới mọi hình thức (*Ông P yêu cầu ra UBND xã Hòa Phước lập văn bản thỏa thuận bằng giấy viết tay, yêu cầu con tôi ký vào văn bản thỏa thuận thì tôi vẫn đồng ý*). Đến nay, khi ông P đã khởi kiện thì tôi không đồng ý chuyển nhượng nữa.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người làm chứng ông Đỗ Văn Phác trình bày:*** Vào năm 2017, anh P và chị H có giao dịch mua bán lô đất tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, tôi là người làm chứng giao dịch nêu trên với giá đặt cọc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Việc giao dịch này hai bên hoàn toàn đồng ý và thỏa thuận như sau: Sau khi ly hôn, chị H phải có giấy xác nhận hôn nhân để anh P thực hiện giao dịch lo giấy tờ chuyển nhượng lô đất nêu trên. Anh P có trách nhiệm lo thủ tục giấy tờ chuyển nhượng và toàn bộ chi phí, lệ phí. Chị H chỉ biết ký và đồng ý sang nhượng, hoàn thành việc thủ tục giấy tờ. Sau một thời gian, chị H giao giấy xác nhận hôn nhân cho anh P, anh P đã giao dịch nhiều nơi kể cả đến Văn phòng công chứng nhưng anh P bảo không giao dịch được. Anh P và chị H đã có lần thảo luận tại nhà tôi là: Giao dịch không được thì yêu cầu chị H trả lại tiền cọc cho anh P và hai bên thống nhất chị H trả lại tiền cọc cho anh P là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và chị H hỗ trợ anh P số tiền 25.000.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*) nhưng đến nay lại thay đổi ý kiến.

***** Tại Pên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 244 BLTTDS đình chỉ xét xử đối phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn. Đối với yêu cầu còn lại của nguyên đơn, đề nghị HĐXX căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Hồ Thị Thanh H phải thanh toán một lần số tiền 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)* cho ông Trần Hùng P. Trong đó, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng).* Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS – ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Hùng P về yêu cầu khởi kiện về việc buộc Hồ Thị Thanh H tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017 đứng tên bà Hồ Thị Thanh H và yêu cầu về việc buộc bà Hồ Thị Thanh H phải thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với số tiền 400.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hùng P.

Buộc bà Hồ Thị Thanh H phải thanh toán cho ông Trần Hùng P số tiền 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*. Trong đó, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Hồ Thị Thanh H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình thì ông Trần Hùng P có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Thanh H 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017 đứng tên bà Hồ Thị Thanh H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của đương sự, quyền và thời hạn thi hành án dân sự.

* Ngày 08 tháng 7 năm 2021, bị đơn bà Hồ Thị Thanh H có đơn kháng cáo với nội dung: Bà không có lỗi trong việc làm thủ tục giấy tờ sang nhượng đất, Bà đồng ý trả lại cho ông P số tiền cọc 200.000.000đ và hỗ trợ thêm 50.000.000đ; Án phí Bà và ông P mỗi người chịu một 1/2.

* Tại Pên tòa phúc thẩm: Bà Hồ Thị Thanh H thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

* Tại Pên tòa, các bên đương sự thỏa thuận tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 tại

Thôn Quá Giáng 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017 cho ông Trần Hùng P.

Tại Pên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm 09/2020/DS-ST ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Trần Hùng P yêu cầu bà Hồ Thị Thanh H tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017 đứng tên bà Hồ Thị Thanh H. Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết của Hợp đồng thì đề nghị Tòa án buộc bà Hồ Thị Thanh H hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thanh toán số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), đồng thời tính lãi suất chậm trả. Tại Pên tòa sơ thẩm ông Trần Hùng P rút yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là phù hợp. Tuy nhiên, tại Pên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hùng P và bà Hồ Thị Thanh H đối với thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017 là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hùng P, do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất .

[2] Về nội dung: Tại Pên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thỏa thuận như sau:

+ Tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 tại Thôn Quá Giáng 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017 cho ông Trần Hùng P.

+ Ông Trần Hùng P được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý biến động hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 tại Thôn Quá Giáng 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017.

+ Ông P có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Thanh H số tiền 300.000.000đ (Đã giao nhận xong); bà Hồ Thị Thanh H có trách nhiệm giao thửa đất nói trên cho Trần Hùng P toàn quyền sử dụng.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ vụ án là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại Pên tòa, áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

[3] Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ bà Hồ Thị Thanh H phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Hùng P số tiền tạm ứng án phí 10.466.000 đồng (Mười triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000355 ngày 05/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

+ Án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ bà Hồ Thị Thanh H phải chịu. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008230 ngày 05/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 352 Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 tại Thôn Quá Giáng 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017 cho ông Trần Hùng P.

2. Ông Trần Hùng P được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý biến động hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 7, diện tích 136m^2 tại Thôn Quá Giáng 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 220666 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2017.

3. Ông Trần Hùng P có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Thanh H số tiền 300.000.000đ (Đã giao nhận xong).

- Bà Hồ Thị Thanh H có trách nhiệm giao thửa đất nói trên cho Trần Hùng P toàn quyền sử dụng.

4. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ bà Hồ Thị Thanh H phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Hùng P số tiền tạm ứng án phí 10.466.000 đồng (Mười triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000355 ngày 05/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

+ Án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ bà Hồ Thị Thanh H phải chịu. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008230 ngày 05/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND huyện Hòa Vang;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- THADS huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Vương Thảo