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: 47/2019/KDTM - PT
Ngày: 23 – 10 – 2019
V/v "*Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư*".

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: Ông Cao Văn Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn;

Bà Thái Thị Phi Yến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Duy Đức, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 22, 23 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2019/TLPT – DS ngày 21 tháng 8 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư*";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2019/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2018/QĐPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2019/QĐ – PT ngày 25 tháng 09 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Thu H**,** sinh năm 1987.

Địa chỉ: Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN. Có mặt

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại B**.**

Địa chỉ: đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Kim H, sinh năm 1980, địa chỉ: 72 Nguyễn Văn Linh, quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số: 18/UQ ngày 23/9/2019 của bà Trương Thị T - Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty). Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Dương Thành L, sinh năm 1986, địa chỉ: Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN. Có mặt

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Thu H là bị đơn.

- *Viện Kiểm sát nhân dân kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 21/09/2018 và trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn Bà Lê Thị Thu H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:*

Bà Lê Thị Thu H và Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại B (Sau đây gọi tắt là Công ty B) có ký kết Hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư số 116/2015/HĐTTHT ĐT – 5m ngày 10 tháng 6 năm 2015 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 116), mà theo bà H là nhận được kết quả hợp tác đầu tư là nhận được chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất D2 – 10, tờ bản đồ số KT04/11, diện tích 81m^2 tại Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN, với số tiền là 178.000.000đ. Việc thanh toán được chia thành hai giai đoạn: giai đoạn 1: thanh toán số tiền tương ứng 30% giá trị hợp đồng là 50.000.000đ; giai đoạn 2: khi xây dựng hạ tầng bó vỉa, phân lô đất có sổ, Công ty B (Bên A) hỗ trợ bà H (Bên B) vay vốn ngân hàng trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo cấp vốn của bên A. Bên B tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính còn lại giá trị 70% là 128.000.000đ.

Ngày 10/6/2015, bà H đã nộp số tiền 50.000.000đ. Ngày 15/7/2016, Công ty B cử nhân viên tên Tuấn xuống đo đạc xác định mốc giới để bà xây dựng nhà và cử ông Nguyễn Nguyên bắt điện, thu tiền điện hàng tháng. Gia đình bà H hiện đã xây dựng nhà trên diện tích lô đất trên và ở cho đến nay.

Ngày 8/9/2017, ông L là chồng bà H nhận được thông báo số 808 của Công ty B về việc thông báo chấm dứt hợp đồng. Ngày 23/8/2018, ông L nhận được thông báo số 09 của Công ty B yêu cầu tháo dỡ nhà trong vòng 30 ngày.

Bà H cho rằng Công ty B đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng số 116 cụ thể: không hỗ trợ bà vay vốn trong vòng 15 ngày, chấm dứt hợp đồng không đúng người, vi phạm điều khoản của hợp đồng là chấm dứt hợp đồng mà không thông báo bằng văn bản trước 01 tháng.

Ngày 14/9/2018, bà H đến Công ty B để nộp số tiền 70% còn lại nhưng Công ty B không đồng ý. Do đó bà yêu cầu Tòa án buộc các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 116 và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo đúng nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng.

** Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại B – Ông Lê Kim H trình bày:*

Công ty B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Lý do, bà H đã đóng được số tiền 50.000.000 đồng (30% giá trị Hợp đồng). Theo thỏa thuận của Hợp đồng thì Công ty B sẽ hỗ trợ cho bà H làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng để đóng giá trị 70% còn lại là 128.000.000đ. Công ty B đã nhiều lần gọi điện cho bà H để làm hợp đồng vay nhưng bà H có nợ xấu nên ngân hàng không đồng ý cho vay. Công ty B có thông báo số 808 ngày 8/9/2017 về việc thông báo chấm dứt hợp đồng. Đến nay trễ hạn hợp đồng 02 năm nên đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Về Biên bản bàn giao mốc giới đề ngày 15/7/2016 là do ông Nguyễn Văn T ký lùi ngày, thực tế biên bản này được lập vào ngày 8/11/2018 và do ông L, bà H nhờ Ông T ký nhằm mục đích xây dựng nhà khi không được phép của Công ty B. Ông T không có thẩm quyền bàn giao mốc giới cho ông L, bà H xây nhà như trình bày của ông L, bà H.

** Người liên quan:* Ông Dương Thành L là chồng bà H, đồng ý với trình bày của nguyên đơn.

** Người làm chứng trình bày*:

Ông Nguyễn Văn T: Xác nhận bà H, ông L nhờ ông ký lùi ngày tại biên bản giao nhận lô đất đề ngày 15/7/2016, thực tế biên bản này được lập vào ngày 8/11/2018. Ông chỉ xác định vị trí lô đất chứ không bàn giao mốc giới lô đất cho bà H, ông L xây nhà vì ông không có chức năng này.

Bà Phạm Thị Duy L: đã gửi thông báo số 303 yêu cầu thanh toán lần 2 và gọi điện nhiều lần cho ông L lên nộp số tiền theo thông báo của Công ty nhưng ông L, bà H không nộp, tuy nhiên không có tài liệu để chứng minh.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2019/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ các điều 697, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự 2005 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các điều 167, 169, 170, 188 và 194 Luật Đất đai 2013

Căn cứ khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ điểm b.3 khoản 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/NQ – HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*của Bà Lê Thị Thu H đối với Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại B.

Xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất D2 lô 10, tờ bản đồ số KT04/11, diện tích 81m^2 tại Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN giữa Bà Lê Thị Thu H và Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại B.

Buộc Bà Lê Thị Thu H phải thanh toán cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại B số tiền là 959.928.900đ.

Bà Lê Thị Thu H và Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại B có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên đối với thửa đất D2 lô 10, tờ bản đồ số KT04/11, diện tích 81m^2 tại Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN. Nếu phía Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại B gây khó khăn thì bà H được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Tại đơn kháng cáo ghi ngày 23/7/2019, Bà Lê Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ kiện để phán xét một cách công bằng theo Hợp đồng số 116 mà bà ký với Công ty B.

* Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/8/2019 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục chung, vì các lẽ:

1. Về tố tụng

- *Xác định quan hệ tranh chấp không chính xác dẫn đến áp dụng pháp luật để giải quyết không đúng*: Căn cứ vào hợp đồng được ký kết ngày 10/6/2015 thì cả hình thức và nội dung của hợp đồng này đều thể hiện là hợp đồng hợp tác đầu tư, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do đó Tòa án nhân dân quận Hải Châu căn cứ Luật đất đai và Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao để áp dụng và quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối của thửa đất D2 lô 10, tờ bản đồ số KT04/11, diện tích 81m^2 tại Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN là không chính xác.

- *Tòa án chấp nhận đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đúng:* Căn cứ Văn bản ủy quyền ngày 21/2/2019 của Công ty B ủy quyền cho Ông Lê Kim H thì nội dung giấy ủy quyền có nêu người được ủy quyền được quyền thay mặt và nhân danh Công ty B làm việc với Tòa án nhân dân quận Hải Châu, Tòa án cấp phúc thẩm để tham gia quá trình tố tụng, hòa giải, xét xử và các hoạt động tố tụng khác trong Vụ án dân sự thụ lý số 247, theo đơn khởi kiện của ông L, mà không phải là vụ án thụ lý số 208/2018, theo đơn khởi kiện của bà H, tức là vụ án này.

- *Phần quyết định của bản án không tuyên về chi phí thẩm định tài sản.*

- *Áp dụng điều luật trong quá trình giải quyết không đúng:* cụ thể áp dụng Điểm a khoản 5 Điều 27 của Nghị quyết 326 là không đúng mà phải áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 làm căn cứ để buộc bị đơn chịu án phí sơ thẩm mới phù hợp.

2. Về nội dung:

- *Tuyên buộc Bà Lê Thị Thu H phải thanh toán cho Công ty B số tiền 959.928.900đ là không đúng*, bởi lẽ: căn cứ khoản 3 điều 4 của Hợp đồng 116 thì ông L, bà H phải chịu lãi suất vay vốn kinh doanh tại Ngân hàng mà Công ty B giao dịch để huy động vốn thực hiện dự án Khu đô thị A trong trường hợp chậm

góp vốn. Do đó cần phải tuyên buộc bà H, ông L trả tiền lãi với lãi suất là lãi suất tại Ngân hàng mà Công ty B đang giao dịch tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

- Về thời điểm vi phạm nghĩa vụ thanh toán: được tính từ ngày ông L, bà H nhận được Thông báo số 808 ngày 8/9/2017 của Công ty B về việc chấm dứt hợp đồng và thông báo số 09/2018 ngày 23/8/2018 của Công ty B về việc yêu cầu vợ chồng ông bà phải tháo dỡ nhà trong vòng 30 ngày. Do đó, phải tính lãi suất kể từ thời điểm này.

- *Tuyên buộc không đầy đủ người thực hiện nghĩa vụ*: bản án chỉ tuyên bà H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty B mà không tuyên ông L, bà H đều có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty B là sai, bởi lẽ tài sản là lô đất góp vốn thuộc quyền sở hữu chung của hai vợ chồng theo quy định tại các điều 23 và 37 Luật Hôn nhân và Gia đình.

* Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Bà Lê Thị Thu H giữ nguyên nội dung kháng cáo; Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/8/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của Ông Dương Thành L: Hợp đồng hợp tác đầu tư số 116 thể hiện Bên B tham gia hợp đồng là Ông Dương Thành L và Bà Lê Thị Thu H. Mặc dù tại hợp đồng chỉ có chữ ký của bà H, không có chữ ký của ông L. Tuy nhiên, theo lời khai thống nhất của Công ty B và ông L, bà H thì, ông L là người trực tiếp tham gia hợp đồng, chọn vị trí đất và thanh toán số tiền 50.000.000đ; đồng thời là người mà Công ty B trực tiếp thương lượng, thông báo về việc thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư. Số tiền 50.000.000đ đã thanh toán và nhà ở xây dựng trên đất theo Hợp đồng số 116 là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H. Tại các trình bày trong quá trình giải quyết vụ án ông L cùng với bà H đều có yêu cầu Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 116 và cùng thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng 116. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác định ông L là đồng nguyên đơn với bà H trong vụ án mới đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cũng như nghĩa vụ của ông L khi tham gia tố tụng.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 116 giữa bên A là Công ty B và bên B là Ông Dương Thành L, Bà Lê Thị Thu H thì bên A đồng ý cho bên B hợp tác đầu tư bằng hình thức góp vốn bằng tiền mặt theo tiến độ thi công hạ tầng, nhận kết quả đầu tư là quyền sử dụng lô đất có diện tích tương ứng với giá trị vốn đầu tư 81m^2, số hiệu D2 – 10 tại Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN. Bên B thành toán tiền vốn góp đầu tư theo 02 giai đoạn. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, sau khi Bên B góp đủ 95% giá trị vốn góp thì bên A có nghĩa vụ thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B và trong vòng 35 ngày, bên A hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B. Các bên thống nhất thỏa thuận góp vốn đầu tư và nhận kết quả chia sản phẩm là Lô đất có số hiệu D2 – 10 tại Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN bằng cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty B cho ông L, bà H. Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng, Lô đất có số hiệu D2 – 10 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản. Do vậy, Hợp đồng số 116 là hợp đồng hợp tác đầu tư, nên cần phải xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư"*. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là không đúng.

[3] Về xác định tư cách người đại diện theo ủy quyền của Công ty B: Căn cứ Văn bản ủy quyền ngày 21/2/2019 của Công ty B, Ông Lê Kim H được ủy quyền, thay mặt và nhân danh Công ty B làm việc với Tòa án nhân dân quận Hải Châu, Tòa án cấp phúc thẩm để tham gia quá trình tố tụng, hòa giải, xét xử và các hoạt động tố tụng khác trong vụ án dân sự thụ lý số 247, theo đơn khởi kiện của ông L, mà không phải là vụ án thụ lý số 208/2018, theo đơn khởi kiện của bà H, tức là vụ án này. Tuy nhiên, trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt các văn bản tố tụng về đia chỉ trụ sở Công ty B. Như vậy, Công ty B đã được biết về việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ việc dân sự thụ lý số 208/2018/TLST-DS theo đơn khởi kiện của bà H. Mặt khác, sau khi nhận bản án sơ thẩm, Công ty B cũng không kháng cáo. Tại giai đoạn phúc thẩm, Công ty B vẫn ủy quyền cho Ông Lê Kim H đại diện tham gia tố tụng. Như vậy, có cơ sở để xác định Ông Lê Kim H vẫn được Công ty B ủy quyền đại diện tham gia tố tụng trong vụ án này tại giai đoạn sơ thẩm.

Về nội dung:

[4] Xét, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 116 được các bên giao kết giữa các bên có năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện hợp tác, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 127 và Điều 389 Bộ luật Dân sự 2005, cần công nhận hiệu lực pháp luật Hợp đồng này.

[5] Tại Điều 4 Hợp đồng số 116, các bên thỏa thuận việc thanh toán được chia thành hai giai đoạn: giai đoạn 1: thanh toán số tiền tương ứng 30% giá trị hợp đồng là 50.000.000đ; giai đoạn 2: khi xây dựng hạ tầng bó vỉa, phân lô đất có sổ, Công ty B - bên A hỗ trợ ông L, bà H – bên B vay vốn ngân hàng trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo cấp vốn của bên A. Bên B tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính còn lại giá trị 70% là 128.000.000đ. Bà H, ông L đã góp được số tiền là 50.000.000đ, tương ứng với 30% giá trị hợp đồng; còn 70% giá trị hợp đồng còn lại chưa được thanh toán.

[6] Như phân tích nêu trên, điều kiện để các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Lô đất số hiệu D2 – 10 tại Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN, theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 116 là bà H, ông L hoàn thành 95% nghĩa vụ góp vốn, đồng thời lô đất được cấp giấy chứng nhận mới thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng này, bao gồm việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký chỉnh lý biến động. Ngày 24 tháng 6 năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB246200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT10939 đố với Lô đất số D2 -10, tờ bản đồ số KT04/11, địa chỉ Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN cho Công ty B. Công ty B trình bày, sau thời điểm này, Công ty đã nhiều lần liên lạc đề nghị ông L, bà H tiếp tục thanh toán 70% giá trị hợp đồng còn lại, nhưng ông L, bà H không thanh toán. Ông L, bà H không thừa nhận việc đã nhận được các thông báo của Công ty B về việc tiếp tục thanh toán này, nhưng Công ty B không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng mình cho trình bày của mình. Mặt khác, từ năm 2016 ông L, bà H đã tiến hành xây dựng nhà ở trên đất, Công ty B không phản đối, không khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền (theo văn bản trả lời của UYND thị xã Đ, tỉnh QN) và còn cung cấp điện, thu tiền hàng tháng đối với gia đình ông L, bà H. Ông L, bà H yêu cầu được tiếp tục thanh toán 70% giá trị hợp đồng còn lại; đồng thời yêu cầu Công ty B phải thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, điều chỉnh sang tên

cho ông, bà. Công ty B cho rằng đã thông báo chấm dứt Hợp đồng số 116 với ông L, bà H, nhưng không có yêu cầu Tòa án thụ lý phản tố về việc chấm dứt hợp đồng này. Sau khi nhận bản án sơ thẩm, Công ty B cũng không có đơn kháng cáo về việc bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty B thực hiện việc chuyển quyền sử dụng Lô đất số D2 -10 cho bà H. Tại khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng số 116 hai bên thỏa thuận việc chịu lãi trong trường hợp chậm góp vốn, theo đó, ông L, bà H phải chịu lãi suất vay vốn kinh doanh tại ngân hàng mà Công ty B giao dịch để huy động vốn thực hiện Dự án Khu đô thị A trong trường hợp chậm góp vốn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác định thời điểm ông L, bà H chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán và ngân hàng, lãi suất mà Công ty B vay vốn để thực hiện Dự án để làm căn cứ buộc ông L, bà H phải trả tiền lãi trên số tiền chậm góp vốn tương ứng với thời gian chậm thanh toán như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[7] Về tuyên buộc nghĩa vụ thanh toán cho Công ty B. Bản án sơ thẩm chỉ tuyên mỗi bà H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty B và công nhận quyền sử dụng đất đối với Lô đất số hiệu D2 – 10 tại Phường Đ, thị xã Đ, tỉnh QN theo Hợp đồng số 116 cho bà H mà không giải quyết gì đến quyền, nghĩa vụ của ông L. Như đã phân tích ở phần trên, số tiền 50.000.000 đồng đã góp vốn đầu tư theo Hợp đồng số 116 và nhà ở trên Lô đất số hiệu D2 – 10 là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H. Quyền sử dụng Lô đất số hiệu D2 – 10 là kết quả đầu tư, tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H theo quy định tại các Điều 27, 33, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình. Bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc nghĩa vụ thanh toán cho Công ty B và công nhận quyền sử dụng đất đối với Lô đất số hiệu D2 – 10 cho mỗi bà H, mà không giải quyết quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ của ông L là thiếu sót, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, nghĩa vụ của các bên đương sự trong vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bởi lẽ giải quyết quyền và nghĩa vụ của ông L tại giai đoạn phúc thẩm sẽ làm mất quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

[8] Phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên bà H phải trả số tiền 962.028.900đ là số tiền mà bà H phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán trừ đi số tiền 2.1000.00đ là chi phí thẩm định giá mà Công ty B phải hoàn trả cho bà H bằng 959.928.900đ là không đúng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật TTDS.

[9] Bị đơn Công ty B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về

mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, nhưng Bản án sơ thẩm căn cứ điểm a khoản 5 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm trong vụ án ly hôn là không đúng.

[10] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/8/2019 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị Thu Hiệp, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2019/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân Hải Châu, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[12] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Lê Thị Thu H.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2019/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2019 về việc "*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

4. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả Bà Lê Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ, theo biên lai số 7345 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- Lưu HS, TKT.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Văn Hiếu