

Bản án số: **150/2023/DS - PT**

Ngày: 29 – 9 – 2023

V/v “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền với
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: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Mai Vương Thảo

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

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

Ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 05 năm 2023 về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2023/QĐPT – DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 211/2023/QĐ – PT ngày 13 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm: 1977, CCCD số 0490xxxxxxx cấp ngày 17/4/2023, địa chỉ: K856H21/02 C, tổ 5A, phường E, quận F, thành phố Đà Nẵng.

- Bà **Lê Thị Lê V**, sinh năm: 1983, CCCD số 0481xxxxxxx cấp ngày 28/6/2021, địa chỉ: Số 03 đường G, tổ 59, phường E, quận F, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1998, CCCD số 0440xxxxxxx cấp ngày 14/6/2021, địa chỉ: Văn phòng Luật sư J, số 03 đường I, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng – Là người đại diện theo ủy quyền (*theo Giấy uỷ quyền ngày 31/5/2023*). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Ngô Hoài P - Văn phòng Luật sư J, địa chỉ: số 03 đường I, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. Bị đơn:

- Ông **Đoàn Quang T1**, sinh năm: 1970, CMND số 200xxxxxx do Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02/6/2018.

- Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1976, CCCD số 0491xxxxxxx.

Cùng địa chỉ: Số 2XX đường M, phường N, quận U, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Thị Kim T2 – Văn phòng Luật sư Z, địa chỉ: Tầng x, Tháp O, đường R, Phường X, Quận C1, Thành phố Hà Nội, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Công chứng S; Địa chỉ: 106 đường E1, quận G1, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận U, thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: Số 503 đường I1, quận U, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Q: Giám đốc Chi nhánh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ A, địa chỉ: 2XX đường M, quận U, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Lê V, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:*

Ngày 23/01/2021, vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Lê V cùng vợ chồng ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng chuyển nhượng). Theo

đó, vợ chồng ông T1 và bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà V quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xx, tờ bản đồ số x, địa chỉ số 2XX đường M, phường K1, quận U, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận U thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/7/2012 (GCNQSDĐ số BK 71xxxx). Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng S và hai bên đều đã hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến đăng ký biến động thông tin người sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền trên đất sau đó.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông T1 và bà H có nghĩa vụ giao nhà đất tại số 2XX đường M cho vợ chồng ông D, bà V sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, thời điểm đó, vợ chồng ông D, bà V tạm thời để vợ chồng ông T1, bà H tiếp tục sinh sống tại nhà đất nói trên.

Ngày 16/5/2022, ông D, bà V đã gửi Thông báo đề nghị vợ chồng ông T1 và bà H giao nhà đất tại số 2XX đường M cho vợ chồng ông D, bà V chậm nhất đến hết ngày 15/6/2022. Đồng thời cũng đề nghị trong trường hợp vợ chồng ông T1 và bà H không trả lại nhà đất nói trên thì vợ chồng ông D, bà V sẽ bắt đầu tính tiền thuê nhà là 30.000.000 đồng/tháng, kể từ ngày 16/6/2022. Tuy nhiên, đến hạn ngày 16/6/2022, vợ chồng ông T1 và bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nhà. Ngày 20/6/2022, vợ chồng ông D, bà V tiếp tục gửi Thông báo về việc thu tiền thuê nhà và yêu cầu vợ chồng ông T1 và bà H thực hiện trả tiền thuê theo tháng, cụ thể tiền thuê nhà được tính là 30.000.000 đồng/tháng, kỳ thanh toán đầu tiên vào ngày 16/7/2022. Nhưng đến nay, vợ chồng ông T1 và bà H vẫn không chịu trả nhà đất và tiền thuê nhà.

Do đó, ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Lê V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

- Ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H trả lại nhà, đất tại số 2XX đường M, phường K1, quận U, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận U thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/7/2012 cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V.

- Ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả tiền thuê nhà với đơn giá 30.000.000đ/1 tháng tính từ ngày 16.6.2022 đến thời điểm thực tế trả nhà. Tạm tính đến ngày 21/7/2022 là 35.000.000đ.

Ngày 17.3.2023, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, về việc buộc ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả tiền thuê nhà với đơn giá 30.000.000đ/1 tháng tính từ ngày 16.6.2022 đến thời điểm thực tế trả nhà.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông D, bà V có ý kiến như sau: Ông T1 và bà H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 23/10/2021 là hợp đồng giả tạo và vợ chồng ông D và bà V chưa thanh toán tiền cho phía bị đơn là không đúng. Vì:

Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 23/01/2021 tại Văn phòng Công chứng S dựa trên sự thống nhất của các bên và đúng theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận U, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/7/2012 là đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Thứ ba, vợ chồng bà H và ông T1 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo, dùng để làm tin cho vợ chồng ông D và bà V thực hiện góp vốn vào Công ty Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ A với số tiền 28.000.000.000 đồng là không đúng sự thật. Bởi lẽ:

Theo Biên bản Hợp Hội đồng thành viên ngày 20/7/2020 của Công ty A, ông D có nghĩa vụ góp vốn vào Công ty số tiền 9.000.000.000 đồng; bà V có nghĩa vụ góp vốn vào Công ty số tiền 1.350.000.000 đồng. Thực tế bà V đã chuyển vào tài khoản Công ty số tiền 1.650.000.000 đồng, trong đó 1.350.000.000 đồng là số tiền bà góp vốn và 300.000.000 đồng là một phần góp vốn của ông D (chồng bà V). Số tiền ông D còn phải góp là 8.700.000.000 đồng nằm trong số tiền 28.000.000.000 đồng mà vợ chồng bà H và ông T1 đã nhận nhưng chưa chuyển số tiền này vào Công ty. Và cũng theo Biên bản họp này, tổng số vốn điều lệ của Công ty A sau khi tăng là 22.500.000.000 đồng. Cùng ngày 20/7/2020, bà H đã cấp cho ông D Giấy chứng nhận phần vốn góp, theo đó, phần vốn góp của ông D là 9.000.000.000 đồng.

Thứ tư, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 23/01/2021, các bên có thỏa thuận về việc cản trừ khoản thanh toán vào số tiền 28.000.000.000 đồng mà vợ chồng bà H và ông T1 đã nhận.

Thứ năm, giả định rằng ông D và bà V chưa thanh toán số tiền 6.500.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 23/01/2021 đi chăng nữa thì, vợ chồng ông D và bà V vẫn có quyền cản trừ trong tổng số 28.000.000.000 đồng mà ông D bà V đã chuyển cho vợ chồng bà H ông T1. Hoặc trong trường hợp không chấp nhận cản trừ đi nữa thì, vợ chồng bà H và ông T1 cũng chỉ có quyền yêu cầu ông D và bà V thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng công chứng ngày 23/01/2021 chứ không có quyền yêu cầu hủy Hợp đồng công chứng ngày 23/01/2021 và hủy chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho vợ chồng ông D và bà V.

Từ những cơ sở đã được trình bày trên đây, có thể khẳng định các yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn không đúng sự thật và không có cơ sở pháp lý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Tại đơn trình bày, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Quang T1 trình bày:*

Vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Quang T1 có quan hệ quen biết với vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V. Trong quá trình làm ăn, ông T1 và ông D có hỗ trợ qua lại lẫn nhau về việc kinh doanh.

Trước ngày 30/7/2020, ông T1 đầu tư bất động sản khó khăn về tài chính nên ông D nói sẽ giới thiệu một người ở thành phố Hồ Chí Minh vào góp vốn làm ăn với Công ty A bằng hình thức mua bán 50% thương hiệu với giá là 10 tỷ, nhưng sau đó ông D báo lại là họ không hợp tác và vợ chồng D bà V sẽ góp vốn vào mua thương hiệu Công ty A và hoạt động kinh doanh. Tại thời điểm này (trước ngày 30/7/2020) ông T1 có nợ ông D bà V khoảng hơn 19 tỷ đồng nên các bên đã bàn bạc thoả thuận với nhau trên tinh thần hợp tác uy tín nhưng không lập thành văn bản.

Các bên đã tính toán về việc chuyển nhượng thương hiệu cũng như góp vốn vào kinh doanh, cụ thể về tài sản của Công ty A như sau:

Thứ nhất, tài sản của Công ty A do bà H làm Giám đốc trước ngày kết nạp thêm thành viên gồm có:

1. Công nợ trước ngày 30/7/2020 của khách hàng còn nợ Công ty là 15.000.000.000 đồng (có trong hồ sơ kế toán);
2. 07 xe tải Đông lạnh hiệu Hyundai 1 tấn trị giá: 2.800.000.000 đồng (giá trị 01 xe là 400.000.000 đồng);
3. 02 xe Hino trị giá: 1.200.000.000 đồng (giá trị 01 xe là 600.000.000 đồng);
4. 01 căn nhà tại số 147 đường M, quận U, thành phố Đà Nẵng, trị giá: 15.500.000.000 đồng (tài sản cá nhân);
5. 01 căn nhà tại thôn L1, xã M1, huyện N1, thành phố Đà Nẵng, trị giá: 10.500.000.000 đồng (tài sản cá nhân);
6. 01 kho lạnh trị giá: 400.000.000 đồng;
7. Các máy móc, bàn ghế đồ sơ chế thực phẩm trị giá: 300.000.000 đồng;

Tổng cộng số vốn của Công ty A do bà H làm Giám đốc và 02 căn nhà là tài sản cá nhân tại thời điểm này là 45.700.000.000 đồng.

8. Giá trị thương hiệu Công ty A là 20.000.000.000 đồng, nhưng vợ chồng D chỉ thoả thuận giá trị mua thương hiệu là 16.000.000.000 đồng nên vợ chồng ông D chỉ mua lại thương hiệu với 51% vốn góp tương đương với 8.000.000.000 đồng.

Như vậy, tổng giá trị của Công ty A tại thời điểm đó là: 45.700.000.000 + 16.000.000.000 = 61.700.000.000 đồng.

Thứ hai, ông D đề nghị nếu vợ chồng ông mua lại thương hiệu thì ông sẽ làm Chủ tịch HĐTV và Giám đốc Công ty A, khi thay đổi vốn điều lệ từ 2.500.000.000 đồng lên 22.500.000.000 đồng. Phía bên ông D đăng ký góp vốn gồm: ông D, bà V và bà V1 là 51%. Từ tổng giá trị của Công ty A và giá trị thương hiệu sẽ tạm tính số tiền mà phía ông D bà V phải đầu tư vào Công ty là: $61.700.000.000 \times 51\% = 31.467.000.000$ đồng.

Hai bên xác định tại thời điểm đó còn thiếu nợ đến trước ngày 01/08/2020 là 19.384.417.000 và quá trình làm ăn trước đó có phát sinh một số nợ là 4.482.801.000 đồng. Tổng số nợ vợ chồng ông T1 bà H phải trả cho ông D bà V là 23.747.218.000 đồng. Vợ chồng ông D và bà V phải đóng góp đủ số tiền là: $(31.467.000.000 - 23.747.818.000) = 7.719.182.000$ đồng trước ngày 31/12/2020 thì mới thực hiện việc góp vốn và mua lại thương hiệu Công ty.

Ngày 24/7/2020, ngày 29/7/2020, các bên đã đến Văn phòng công chứng làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất tại số 1xx đường M, quận U, thành phố Đà Nẵng và thửa đất tại thôn L1, xã M1, huyện N1, thành phố Đà Nẵng để cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ông D bà V đã thực hiện việc chuyển tiền đến 31/12/2020, tổng cộng số tiền là 9.121.875.000 đồng. Số tiền còn thừa là 2.641.571.000 đồng, để mua hàng đông lạnh nhập vào Công ty cho đến hết ngày 06/07/2021 và tiền tạm ứng về lợi nhuận. Như vậy, vợ chồng ông D bà V đã góp vốn và mua thương hiệu của Công ty A đầy đủ như thỏa thuận ban đầu với số tiền là 31.467.000.000 đồng.

Do việc cần thiết phải tăng vốn điều lệ đủ 22.500.000.000 đồng như đã đăng ký, vợ chồng ông D bà V yêu cầu vợ chồng ông T1 bà H nộp thêm tiền, nhưng do vợ chồng ông T1 bà H lúc đó không đủ khả năng tài chính để đảm bảo việc góp vốn tăng vốn điều lệ nên vợ chồng ông T1 bà H đã yêu cầu vợ chồng ông D bà V cùng thế chấp 02 thửa đất là tài sản chung tại số 1xx đường M, phường K1, quận U, thành phố Đà Nẵng và tại Thôn L1, xã M1, huyện N1, thành phố Đà Nẵng tại ngân hàng để vay số tiền 16.500.000.000 đồng. Với lý do 02 thửa đất này là tài sản chung và việc vay vốn thêm sau khi đã đầu tư với vợ chồng ông T1 bà H khoản tiền rất lớn (hơn 28 tỷ đồng), ông D bà V chưa xác định được việc phát triển của Công ty có đảm bảo số tiền mà đầu tư hay không. Do vậy, vợ chồng ông D bà V đã đề nghị vợ chồng ông T1 bà H phải có một tài sản nào đó bảo đảm để khi hoạt động công ty có bị thua lỗ, không đủ tiền thanh toán cho Ngân hàng thì ông D bà V sẽ dùng tài sản bảo đảm đó thanh toán cho ngân hàng.

Vợ chồng ông D bà V đã đề nghị tạm thời công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 2XX đường M, phường K1, quận U, thành

phố Đà Nẵng với giá là 6.500.000.000 đồng (*thực tế, giá trị căn nhà tại thời điểm đó là hơn 10 tỷ đồng*) coi như là tài sản đảm bảo, sau 03 năm nếu công việc làm ăn thuận lợi thì ông D bà V sẽ sang tên lại cho vợ chồng ông T1 bà H. Nên ngày 23/01/2021, các bên đã đến Văn phòng Công chứng S để công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 2XX đường M như là tài sản bảo đảm cho vợ chồng ông D bà V. Nên tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/01/2021 đã ghi rõ: *“Phương thức thanh toán: sau khi hợp đồng này được công chứng, bên B giao đủ số tiền như thỏa thuận trên cho bên A”*. Từ khi ký hợp đồng cho đến nay vợ chồng ông D bà V không thực hiện việc thanh toán tiền cho vợ chồng ông T1 bà H (*vì thực tế không có việc mua bán*), không liên hệ với ông T1 bà H về việc chỉnh lý biến động. Khi chỉnh lý biến động thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thanh Khê đã không làm hết trách nhiệm của mình là yêu cầu ông D bà V phải đưa ra căn cứ thanh toán hết số tiền cho ông T1 bà H như viện dẫn tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thì mới có đủ điều kiện để chỉnh lý biến động.

Từ ngày 08/01/2021 đến ngày 06/7/2021, vợ chồng ông D tiếp tục chuyển cho bà H số tiền là 1.238.878.000 đồng. Đây cũng là số tiền bà H mua hàng đông lạnh nhập vào Công ty và tiền tạm ứng việc phân chia lợi nhuận. Điều này đã chứng minh đây là Hợp đồng giả tạo, như là một tài sản bảo đảm khi vợ chồng ông D bà V đầu tư vào Công ty A trong việc góp vốn kinh doanh và mua thương hiệu chứ hoàn toàn không có việc mua bán chuyển nhượng. Bởi vì:

- Không có việc ông D bà V đã trả số tiền 6.500.000.000 đồng sau khi công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng vợ chồng ông D bà V đã âm thầm chỉnh lý biến động sau khi ký hợp đồng vào ngày 26/01/2021;

- Nhà và đất tại số 2XX đường M vẫn do vợ chồng ông T1 bà H quản lý, sử dụng và buôn bán từ ngày công chứng 23/01/2021 cho đến nay. Hằng năm vẫn đóng tiền thuê sử dụng đất;

- Mặt khác, không có một hợp đồng hay sự thỏa thuận nào về việc thuê nhà và cũng không có việc giao nhà cho vợ chồng ông D bà V nên ông T1 bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi tiền thuê nhà của vợ chồng D V.

Từ những trình bày nêu trên, đã có đủ cơ sở cho thấy việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 2XX đường M tại Văn phòng Công chứng S vào ngày 23/01/2021 là Hợp đồng giả tạo. Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện nhưng điều kiện đó chưa xảy ra. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Đồng thời, bị đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 23/01/2021 tại Văn phòng Công chứng S là vô hiệu;

- Hủy phần chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận U thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/7/2012.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận U thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/7/2012 cho ông T1, bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Quang T1 thay đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố, cụ thể là thay đổi yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 23/01/2021 tại Văn phòng Công chứng S là vô hiệu do giả tạo bằng yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết do hoàn cảnh thay đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 420, khoản 6 Điều 422 Bộ luật dân sự.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Tại Văn bản gửi Tòa án Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thanh Khê trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 71xxxx được Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê cấp cho ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H ngày 12/7/2012, thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, diện tích đất ở 74,8m² tại địa chỉ số 2XX đường M, phường K1, quận U, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 23/01/2021, ông T1 và bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V theo Hợp đồng chuyển nhượng số 8751 tại Văn phòng công chứng S, ông D nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thanh Khê, sau khi hoàn tất nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thanh Khê thực hiện việc chỉnh lý biến động sang tên ngày 26/01/2021.

Như vậy, nội dung đăng ký biến động sang tên của ông T1, bà H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BK 71xxxx cho ông D, bà V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thanh Khê thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

- Văn phòng công chứng S trình bày:

Ngày 23/01/2021, Văn phòng Công chứng S chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 751/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó, ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng tài sản là nhà và đất tại thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, diện tích đất ở 74,8m² tại địa chỉ số 2XX đường M, phường K1, quận U, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Lê V.

Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng S không nhận được bất kỳ văn bản tranh chấp, phong tỏa tài sản nào, hồ sơ công chứng đầy đủ thủ tục theo quy định, các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên giao dịch đã tự nguyện cung cấp hồ sơ công chứng, tự nguyện giao kết hợp đồng, đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý với toàn bộ nội dung, ký vào từng trang của hợp đồng và điểm chỉ vào hợp đồng; trong hợp đồng hai bên đều ghi rõ “*Vợ chồng chúng tôi đã đọc, hiểu rõ và đồng ý*”.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 751/2021/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông T1, bà H và ông D, bà V đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng Công chứng S đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1, bà H.

- *Công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ A (Công ty A) trình bày:*

Trước đây, Công ty A có hoạt động tại địa chỉ số 2XX đường M, quận U, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, trong quá trình hoạt động, ông T1 bà H và con trai đã thành lập Công ty A tại Quảng Nam lấy tên gọi là Công ty CP Thực phẩm A cạnh tranh trực tiếp với Công ty A, gây cản trở hoạt động của Công ty A tại Đà Nẵng nên hiện nay Công ty A không còn hoạt động tại địa chỉ số 2XX đường M nữa. Liên quan đến tranh chấp nhà đất tại số 2XX đường M, quận U, thành phố Đà Nẵng, Công ty A nhận thấy không có liên quan gì nên đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

* *Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 751/2021/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông T1, bà H và ông D, bà V đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Sau khi ký hợp đồng xong, ông D bà V đã làm các thủ tục để được đứng tên các tài sản nói trên. Do vậy, ông D bà V là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại số 2XX đường M, thành phố Đà Nẵng.

Yêu cầu phản tố về việc đề nghị chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 751/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2021 giữa ông T1, bà H và ông D, bà V là không có cơ sở bởi vì hợp đồng đến nay đã được thực hiện xong và đã hoàn thành, ông D bà V đã làm thủ tục chỉnh lý biến động sang tên tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:*

Bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố về việc đề nghị chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 751/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2021 là phù hợp Khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có thật, khi ký hợp đồng các bên tự nguyện thỏa thuận các nội dung trong hợp đồng, tuy nhiên phía bị đơn chưa nhận tiền chuyển nhượng là 6.500.000.000đ. Bị đơn cũng chưa bàn giao nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng. Số tiền 28 tỷ đồng mà các bên nêu ra nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Do hoàn cảnh thay đổi nên hợp đồng chuyển nhượng không thể tiếp tục thực hiện được.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 420, khoản 6 Điều 422 Bộ luật dân sự để tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết và hủy chỉnh lý biến động sang tên cho ông D bà V, đồng thời buộc ông D bà V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 bà H.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng phát biểu:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng trong quá trình tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 116, 117, Điều 119, Điều 166; Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/01/2021, thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà, đất tại địa chỉ số 2XX đường M, phường K1, quận U, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 71xxxx cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V.

Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu: Buộc ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà với đơn giá 30.000.000đ/1 tháng tính từ ngày 16.6.2022 đến thời điểm thực tế trả nhà. Tạm tính đến ngày 21.7.2022 là 35.000.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Lê V ký kết ngày 23/01/2021 có giá trị pháp lý đảm bảo các điều kiện của hợp đồng dân sự theo Bộ luật Dân sự quy định được lập trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với các quy định của pháp

luật, không vi phạm điều cấm và trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

1. Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Khoản 4 Điều 95, điểm c khoản 1 Điều 99, Điều 167 Luật đất đai.

Căn cứ các Điều 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất về việc giao nhà, đất*” của ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V đối với ông Đoàn Quang T1, bà Nguyễn Thị H.

Xử: Buộc ông Đoàn Quang T1, bà Nguyễn Thị H phải giao nhà và đất tại số 2XX đường M, phường K1, quận U, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 71xxxx, thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, diện tích đất ở 74,8m² được Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê cấp cho ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H ngày 12/7/2012, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thanh Khê ngày 26/01/2021 cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V.

* Nhà có cấu trúc 04 tầng, kết cấu mái đúc, tôn, sàn đúc, tường xây, nền gạch hoa, diện tích xây dựng 74,8m², diện tích sàn 316,6m².

* Đất có diện tích 74,8m²;

* Nhà đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường M; Phía Bắc giáp nhà dân; Phía Đông giáp nhà số 260 đường M; Phía Tây giáp nhà số 264 đường M.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Lê V đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà 35.000.000đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 751/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2021 tại Văn phòng Công chứng S; yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê cấp ngày 12/7/2012 và yêu cầu ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/7/2012.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 11 tháng 4 năm 2023, bị đơn ông Đoàn Quang T1, bà Nguyễn Thị H có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/7/2023 bà Nguyễn Thị H có Đơn trình bày ý kiến về việc kháng cáo bản án sơ thẩm, theo đơn bà H trình bày:

Ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Lê V chưa thực hiện việc thanh toán 6.500.000.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 bà H.

Ông T1 bà H chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho ông D bà V dưới bất cứ hình thức nào.

Ông D bà V được sang tên trong giấy chứng nhận khi tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của ông T1, bà H.

Giá trị tài sản quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 2XX M tại thời điểm tháng 3/2023 là 10.500.157.436đ, lớn hơn nhiều so với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng.

Bản án sơ thẩm nhận định ông D bà V đã thanh toán cho ông T1 bà H số tiền 6.500.000.000đ nhận chuyển nhượng trong việc đối trừ 28.000.000.000đ tiền nợ đang tranh chấp là không đúng quy định tại Điều 286 BLDS.

Việc ông D, bà V chuyển cho ông T1 bà H 28.000.000.000đ là để đảm bảo:

- Ông D được quyền vào điều hành Công ty A.
- Việc ông D nhận toàn bộ tài sản và lợi nhuận chưa chia của Công ty là 19.693.152.084đ do ông T1 đại diện chuyển cho Công ty A do ông D điều hành để khai thác thương hiệu và sử dụng tài sản là lợi nhuận của Công ty sẽ hoàn trả đến khi dừng hoạt động.
- Thanh toán tiền chuyển nhượng phần vốn góp cho ông Lê Xuân C 375.000.000 đồng và giá trị thương hiệu 8.000.000.000đ.

Do đó, đề nghị Tòa án phúc thẩm áp dụng Điều 500 BLDS, khoản 1 Điều 309, Điều 310 BLTTDS:

Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất của ông D bà V đối với ông T1 bà H; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 bà H về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất của ông D bà V và ông T1 bà H do “*Hoàn cảnh thay đổi*” theo quy định tại Điều 420,

khoản 6 Điều 422 BLDS; Hủy chỉnh lý biến động sang tên cho ông D bà V; Ông D bà V phải trả lại Giấy CNQSDĐ cho ông T1 bà H.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Đoàn Quang T1, bà Nguyễn Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích của bị đơn trình bày: Kháng cáo của ông T1 bà H là có cơ sở. Việc ông D và bà V chưa thực hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng. Ông T1 bà H chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà. Ông D bà V được sang tên trong giấy chứng nhận khi tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của ông T1, bà H. Giá trị tài sản quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 2XX M tại thời điểm tháng 3/2023 là 10.500.157.436đ, lớn hơn nhiều so với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Khoản tiền 28.000.000.000đ tiền ông T1 bà H xác nhận còn nợ ông D bà V là khoản tiền đang tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng vốn, hoạt động của Công ty A Tòa án đang giải quyết. Bản án sơ thẩm nhận định ông D bà V đã thanh toán số tiền 6.500.000.000đ nhận chuyển nhượng trong việc đổi trừ 28.000.000.000đ tiền nợ đang là không đúng quy định tại Điều 286 BLDS.

Do đó, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T1 bà H. Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D bà V; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 bà H về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất của ông D bà V và ông T1 bà H do “*Hoàn cảnh thay đổi*” theo quy định tại Điều 420, khoản 6 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015; Hủy chỉnh lý biến động sang tên cho ông D bà V; Và trả lại Giấy CNQSDĐ cho ông T1 bà H.

- Đại diện hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Các căn cứ bị đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày để yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng là không thuộc bất cứ điều kiện nào về việc thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo quy định tại khoản 1 Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015. Ông D bà V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng chuyển nhượng, trong đó có việc thanh toán số tiền 6.500.000.000đ nhận chuyển nhượng trong việc đổi trừ 28.000.000.000đ tiền ông T1 bà H còn nợ. Việc đổi trừ này là sự thống nhất thỏa thuận của H bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T1 bà H cũng như trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích của bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của TAND quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Văn phòng Công chứng S, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận U và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ A có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H.

[2.1] Về kháng cáo ông T1 và bà H đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D bà V:

Xét, tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 751/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2021 tại Văn phòng Công chứng S, ông T1, bà H là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê cấp ngày 12/7/2012, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông T1, bà H không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự, ông T1 bà H và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T1 bà H thừa nhận các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có thật, khi ký hợp đồng các bên tự nguyện thỏa thuận các nội dung trong hợp đồng, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng giữa H bên là đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự và ông T1, bà H có đủ các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và được công chứng đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự. Theo quy định Điều 503 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai thì Hợp đồng chuyển nhượng này có hiệu lực pháp luật từ thời điểm ông D, bà V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Thanh Khê đăng ký biến động đứng tên trong Giấy CNQSDĐ vào ngày 26/01/2021.

Theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông T1 và bà H có nghĩa vụ giao nhà đất tại số 2XX đường M cho vợ chồng ông D, bà V sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông T1, bà H không giao là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký kết. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T1 bà H tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng về việc giao nhà đất tại số 2XX đường M, thành phố Đà Nẵng cho ông D, bà V là đúng quy định của pháp luật. Ông T1 bà H kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D bà V là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông T1 bà H cho ông D bà V do “*Hoàn cảnh thay đổi*” theo quy định tại Điều 420, khoản 6 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2.1] Xét, theo quy định tại khoản 1 Điều 420 Bộ luật Dân sự, việc thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản ***phải có đủ*** các điều kiện sau đây:

a) *Sự thay đổi hoàn cảnh do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng;*

b) *Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên không thể lường trước được về sự thay đổi hoàn cảnh;*

c) *Hoàn cảnh thay đổi lớn đến mức nếu như các bên biết trước thì hợp đồng đã không được giao kết hoặc được giao kết nhưng với nội dung hoàn toàn khác;*

d) *Việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không có sự thay đổi nội dung hợp đồng sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên;*

đ) *Bên có lợi ích bị ảnh hưởng đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, phù hợp với tính chất của hợp đồng mà không thể ngăn chặn, giảm thiểu mức độ ảnh hưởng đến lợi ích.*

Như đã phân tích tại phần [2.1] trên, Hợp đồng chuyển nhượng giữa H bên đã có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Các căn cứ mà ông T1 bà H, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T1 bà H nêu ra để yêu cầu chấm dứt việc thực hiện hợp đồng là không thuộc bất cứ điều kiện nào về việc *thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo quy định tại khoản 1 Điều 420 Bộ luật Dân sự* nêu trên.

[2.2.2] Ông T1, bà H cho rằng do tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng Công ty A cũng như ông T1, bà H đang gặp khó khăn về kinh tế, ông D, bà V vừa góp vốn làm ăn vào Công ty A, nên ông D, bà V yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng trên với mục đích chỉ để làm tin để đảm bảo cho việc góp vốn của ông D, bà V vào Công ty A, không có việc chuyển nhượng trên thực tế, nên ông D, bà V chưa thanh toán số tiền 6.500.000.000đ ghi nhận trong hợp đồng. Tuy nhiên, nội dung trình bày của ông T1 bà H không được ông D bà V thừa nhận. Ông T1 bà H cũng không cung cấp được

tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung trình bày của mình là có căn cứ. Ngoài ra, ông T1, bà H cũng thừa nhận ông D, bà V có đầu tư cho vợ chồng ông với số tiền trên 28 tỷ đồng. Do đó, bản án sơ thẩm xác định việc thanh toán 6.500.000.000đ H bên sự thống nhất căn trừ vào khoản tiền 28.000.000.000đ mà vợ chồng ông T1, bà H đã nợ ông D, bà V trước đó như trình bày của đại diện hợp pháp cho ông D, bà V là có cơ sở.

[2.2.3] Xét thấy, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất tại số 2XX đường M là hợp pháp, việc đăng ký biến động sang tên cho ông D, bà V vào Giấy chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận U là đúng pháp luật. HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà H về việc tuyên chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng giữa H bên, do đó, kháng cáo yêu cầu hủy phần đăng ký sang tên cho ông D, bà V và buộc ông D, bà V trả lại Giấy chứng nhận giấy của ông T1 bà H cũng không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX không chấp nhận ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn; Chấp nhận ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn pháp của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa; Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T1 bà H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông T1 bà H phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Quang T1, bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Điều 420, khoản 6 Điều 422, các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;
- Khoản 4 Điều 95, điểm c khoản 1 Điều 99, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1, 3 Điều 188 Luật đất đai.

- Các Điều 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất về việc giao nhà, đất*” của ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V đối với ông Đoàn Quang T1, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Đoàn Quang T1, bà Nguyễn Thị H phải giao nhà và đất tại số 2XX đường M, phường K1, quận U, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 71xxxx, thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, diện tích đất ở 74,8m² được Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê cấp cho ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H ngày 12/7/2012, được đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thanh Khê ngày 26/01/2021 cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V.

* Nhà có cấu trúc 04 tầng, kết cấu mái đúc, tôn, sàn đúc, tường xây, nền gạch hoa, diện tích xây dựng 74,8m², diện tích sàn 316,6m².

* Đất có diện tích 74,8m²;

* Nhà đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường M; Phía Bắc giáp nhà dân; Phía Đông giáp nhà số 260 đường M; Phía Tây giáp nhà số 264 đường M.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Lê V đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà 35.000.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 751/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2021 tại Văn phòng Công chứng S; Yêu cầu hủy phần đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê cấp ngày 12/7/2012; Và yêu cầu ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 71xxxx do Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/7/2012.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí sơ thẩm là 600.000 đồng, ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số 0002949 ngày 16/9/2022 của Chi cục THADS quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ.

Ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Lê V tiền tạm ứng án phí 875.000đ theo

biên lai thu số 0002914 ngày 02/8/2022 và 300.000đ theo biên lai thu số 0002915 ngày 02.8.2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

4.2. Án phí phúc thẩm: ông Đoàn Quang T1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu số 0008940 ngày 17/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, Tp Đà Nẵng.

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

6. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Thanh Khê;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu