

Bản án số: **98/2024/DS-ST**

Ngày 11-9-2024

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất vô hiệu một phần”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Trinh**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Thanh Bình**

Ông Nguyễn Văn Cơ

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thị Thùy Trang** - Thư ký Tòa án nhân dân
quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tham gia phiên tòa:* Ông
Võ Quang Tiến – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu,
thành phố Đà Nẵng, Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ
án dân sự thụ lý số 231/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất vô hiệu một phần*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
102/2024/QĐXX-ST ngày 06.8.2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số
115/2024/QĐST-DS ngày 29.8.2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Út H - sinh năm 1977 và ông Nghiêm H1 - sinh
năm 1975; cùng địa chỉ: Lô B đường N nối dài, tổ B, phường H, quận L, thành phố
Đà Nẵng. Bà H, ông H1 có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Kim H2
- Luật sư Văn phòng L, đoàn luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Số B, phường T, quận H,
thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần T3; địa chỉ: Tầng A Tòa nhà D, lô A - 19 đường
N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tâm T – Chức danh: Chủ tịch Hội
đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971; địa chỉ:
Số A, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền ngày
09.02.2022). Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: Số N, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Chức danh: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Minh Đ – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Trung tâm Ngân hàng TMCP S (Theo Quyết định số 3524/2023/QĐ-PC ngày 25.12.2023 của Ngân hàng TMCP S). Vắng mặt.

2. Phòng Công chứng số 3 thành phố Đ; địa chỉ: Số A đường V (Lô S, Khu B), phường A, quận S, TP Đà Nẵng.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hoài T1 – Chức vụ: Phó trưởng phòng (phụ trách đơn vị). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Võ Thị Út H và Nghiêm H1 là Luật sư Dương Kim H2 trình bày:***

Ngày 12/5/2014, bà H và ông H1 có đăng ký nhận chuyển nhượng một lô đất thuộc Dự án vệt 50m đường N nối dài – thành phố Đà Nẵng do Công ty cổ phần T3 làm chủ đầu tư, cụ thể là:

Vị trí lô đất: Lô số B2-17/26;

Diện tích lô đất: $5\text{m} \times 21\text{m} = 105\text{m}^2$ (hoặc theo bản vẽ);

Lòng đường mặt tiền: NTT;

Thuộc lô góc ngã ba/ ngã tư của đường: không;

Thuộc Dự án vệt 50m đường N nối dài – thành phố Đà Nẵng.

Để thực hiện việc nhận chuyển nhượng lô đất này, ngày 12/5/2014, bà H và ông H1 (đại diện là bà H) và Công ty cổ phần T3 đã ký kết với nhau 01 Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HDVV/C và 01 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C. Theo nội dung tại Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HDVV/C, bà H và ông H1 đồng ý cho Công ty cổ phần T3 vay số tiền là 582.225.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu, hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng) với mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty; thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày Công ty nhận được khoản tiền được giải ngân lần thứ nhất (ngay khi ký hợp đồng) và có thể gia hạn thời hạn vay tối đa không quá 06 tháng. Theo nội dung Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C, Công ty cổ phần T3 đồng ý giữ chỗ và đảm bảo cho bà H và ông H1 được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số B2-17/26 nêu trên; thời hạn Công ty T3 cam kết thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và ông H1 là 24 tháng kể từ khi ký kết Hợp đồng, việc gia hạn có thể kéo dài tối đa không quá 06 tháng (tức hạn cuối là ngày 12/11/2016). Thực tế việc ký 02 hợp đồng trên để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nêu trên giữa bà H và ông H1 và Công ty cổ phần T3. Bà H và ông

H1 đã thanh toán cho Công ty cổ phần T3 số tiền là 295.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) (tương đương 50,7% giá trị lô đất nêu trên) theo Phiếu thu số 050038 ngày 23/5/2014.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H và ông H1 được Công ty T3 thông báo về việc lô đất mà bà H và ông H1 đã đăng ký nhận chuyển nhượng phải xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì mới được ra sổ và tiến hành ký công chứng chuyển nhượng, sang tên cho bà H và ông H1. Do đó, Công ty T3 đề nghị bà H và ông H1 đầu tư xây dựng nhà ở trên lô đất số B2-17/26 nêu trên để đảm bảo đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù, thời điểm đó kinh tế gia đình bà H và ông H1 vô cùng khó khăn, việc xây dựng nhà ở nằm ngoài kế hoạch và khả năng tài chính của gia đình bà H và ông H1. Tuy nhiên, do lo sợ nếu không xây dựng nhà ở theo yêu cầu của Công ty cổ phần T3 thì nhà nước sẽ không ra sổ và không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất. Do đó, bà H và ông H1 đã vay mượn để đầu tư xây dựng nhà ở theo yêu cầu của Công ty T3.

Ngày 25/5/2016, bà H và ông H1 và đại diện của Công ty cổ phần T3 đã có buổi làm việc thỏa thuận về việc xây dựng nhà ở theo Biên bản làm việc ngày 25/5/2016. Sau khi hoàn tất các thủ tục thì bà H và ông H1 đã tiến hành xây dựng căn nhà 03 tầng trên diện tích lô đất số B2-17/26 theo Bản vẽ thiết kế đã được Công ty T3 phê duyệt. Toàn bộ chi phí xây dựng căn nhà do bà H và ông H1 tự chi trả. Theo Biên bản làm việc ngày 25/5/2016, Công ty T3 yêu cầu bà H và ông H1 lấy hóa đơn mua hàng cho người mua là Công ty cổ phần T3 khi bà H và ông H1 mua vật tư cho phần thô. Căn nhà được hoàn thiện trong năm 2016 và gia đình đã sinh sống ổn định tại đây từ đó đến nay. Việc xây nhà căn cứ trên sự bảo đảm về pháp lý của T, T không cung cấp cho bà H và ông H1 giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau này bà H và ông H1 mới được biết lô đất của bà H và ông H1 thuộc 21 lô đất mặt tiền đường N nổi dài – Thành phố Đà Nẵng do Công ty T3 là chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị được duyệt trước khi chuyển nhượng cho khách hàng. Tuy nhiên, thời điểm chào bán, giới thiệu sản phẩm và ký kết các hợp đồng để đảm bảo việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công ty T3 không đề cập đến nội dung này. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T3 buộc khách hàng phải tự đầu tư xây dựng nhà ở thì mới công chứng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.

Từ sau ngày 23/5/2014 - bà H và ông H1 thanh toán số tiền lần 01, bà H và ông H1 không nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty T3 về việc yêu cầu bà H và ông H1 đóng số tiền còn lại.

Đến ngày 08/02/2018, bà H và ông H1 nhận được Công văn số 70/CV/018/TNL của Công ty T3 thông báo số tiền còn lại theo hợp đồng mà bà H và ông H1 phải nộp là 343.229.500 đồng (Ba trăm bốn mươi ba triệu, hai trăm hai

mười chín ngàn, năm trăm đồng) và thời hạn nộp tiền là trước ngày 22/02/2018. Tuy nhiên, một số thông tin tại Công văn số 70/CV/018/TNL không đúng: họ tên của bà H và ông H1 bị sai, tỷ lệ phần trăm số tiền mà bà H và ông H1 đã đóng không đúng. Bà H có yêu cầu Công ty T3 điều chỉnh lại họ tên và giải thích số tiền tăng lên so với hợp đồng vào mặt sau của thông báo. Tuy nhiên, bà H và ông H1 không nhận được phản hồi hay công văn đã điều chỉnh từ phía Trung Nam. Mặt khác, căn nhà của bà H và ông H1 là một trong 21 căn nhà được T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải tự xây dựng nhà. Khi Sở xây dựng kiểm tra thì có sai phạm trong việc xây dựng 21 căn nhà: không đúng so với cấu trúc quy hoạch mà T đã trình thành phố. Sở xây dựng có biên bản xử phạt không cho tồn tại, buộc tháo dỡ 21 căn nhà, trong đó có căn nhà của bà H và ông H1. Việc Trung Nam chậm trễ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà H và ông H1, tài sản có nguy cơ bị nhà nước tháo dỡ, đội quy tắc quận L đã xuống yêu cầu tháo dỡ. Đây là lỗi của Công ty T3 trong việc trình quy hoạch với thành phố. Đó là các lý do mà bà H và ông H1 chưa đóng đủ tiền theo yêu cầu của Công ty T3.

Ngày 24/4/2019 và liên tiếp những lần sau đó, bà H và ông H1 và Công ty T3 có làm việc về việc: cho biết số tiền bà H và ông H1 phải nộp và thời gian nộp, nhà bà H và ông H1 làm đã lâu mà chưa được cấp giấy chứng nhận đề nghị Công ty cho biết thời gian được cấp giấy chứng nhận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo Biên bản làm việc ngày 24/4/2019 – Công ty H4 nhưng không có câu trả lời cụ thể, không thống nhất với số tiền còn lại theo Công văn số 70/CV/018/TNL, điều chỉnh số tiền còn lại theo hướng thị trường và từ chối không thu tiền đất khi bà H và ông H1 nộp số tiền còn lại.

Đến cuối năm 2020, nhà nước mới cho phép tồn tại 21 căn nhà, trong đó có căn nhà của bà H và ông H1. Ngày 27/5/2020, Sở xây dựng có Công văn số 3736/SXD-CPXD về việc xây dựng 21 lô đất mặt tiền đường N do Công ty Cổ phần T3 làm chủ đầu tư; theo đó, việc xây dựng nhà ở trên 21 lô đất mặt tiền đường N không ảnh hưởng lớn về kiến trúc cảnh quan chung cư tại khu vực, có thể thống nhất cho phép tồn tại để đảm bảo nhu cầu sử dụng và ổn định đời sống của các hộ dân (theo Biên bản họp ngày 24/12/2020). Hiện tại, Dự án vệt 50m đường N nổi dài đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ phê duyệt về việc xây dựng 21 lô đất theo Công văn số 3673/UBND-SXD ngày 05/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ. Các cơ quan chức năng đã thẩm định hồ sơ đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần T3 (theo Giấy mời số 18/GM-CCQLĐĐ ngày 22/12/2020 của Chi cục quản lý đất đai thành phố Đ). Hiện đã có hơn 10/21 hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà ở trên đất thuộc Dự án này được công chứng sang tên và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 23/9/2022, Công ty cổ phần T3 gửi Thông báo số 1167/022/TB/TNL về việc đề nghị bà H và ông H1 thanh toán nghĩa vụ còn lại của hợp đồng áp dụng

theo giá trị trường với số tiền là 2.623.129.000 đồng (Hai tỷ, sáu trăm hai mươi ba triệu, một trăm hai mươi chín ngàn đồng) trước ngày 31/12/2022. Nếu bà H và ông H1 không thực hiện theo yêu cầu thì Trung Nam sẽ chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại số tiền mà bà H và ông H1 đã thanh toán và chi phí đầu tư xây dựng công trình trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án bà H và ông H1 mới biết thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH741333 do UBND thành phố Đ cấp ngày 23.9.2017 cho Công ty Cổ phần T3 (thửa đất thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng.) và Công ty cổ phần T3 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T4. Việc Công ty cổ phần T3 thế chấp quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật vì không thực hiện đúng thủ tục; không tiến hành thẩm định tài sản trước khi thế chấp; bà H và ông H1 là người đang quản lý, sử dụng đất nhưng hoàn toàn không được thông báo. Đồng thời, Công ty cổ phần T3 yêu cầu bà H và ông H1 phải thanh toán nghĩa vụ còn lại của Hợp đồng vượt quá số tiền theo quy định của hợp đồng mà hai bên thoả thuận năm 2014 là không có căn cứ, không đúng với thỏa thuận của các bên: Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại khoản 1.3 Điều 1 của Hợp đồng quy định “*đơn giá và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật được xác định: 5.545.000đ/m², đơn giá này không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng*” và Điều 6.1.1 Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C ngày 12/05/2014. Việc Công ty cổ phần T3 tự ý nâng giá trị hợp đồng và ép buộc khách hàng phải thanh toán số tiền còn lại gấp 05 lần tổng giá trị của hợp đồng là yêu cầu hết sức vô lý, trái với thỏa thuận trong hợp đồng, trái với quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng bà H và ông H1. Vợ chồng bà H và ông H1 đã thanh toán được 50,7% giá trị lô đất và đã đầu tư toàn bộ chi phí để xây dựng căn nhà trên lô đất này. Gia đình bà H và ông H1 đã sinh sống ổn định từ năm 2016 đến nay.

Nay bà H và ông H1 kính đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết cho bà H và ông H1 yêu cầu sau:

- Bà H và ông H1 kính đề nghị Q tòa công nhận Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HĐVV/C, Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C ngày 12/5/2014 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H và ông H1 với Công ty cổ phần T3 đối với lô đất số B2-17/26 thuộc Dự án vệt 50m đường N nối dài, Phường H, Quận L, TP. Đà Nẵng (nay thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng).

- Buộc Công ty Cổ Phần T3 có nghĩa vụ, bà Út H và ông Nghiêm H1 có quyền làm thủ tục chỉnh lý biến động sang tên sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với lô đất số B2-17/26 thuộc Dự án vệt 50m đường N nối dài cho vợ chồng bà H và ông H1 (nay

thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng).

- Vợ chồng bà H và ông H1 có nghĩa vụ nộp cho Công ty cổ phần T3 số tiền còn lại là 343.229.500 đồng (Ba trăm bốn mươi ba triệu, hai trăm hai mươi chín ngàn, năm trăm đồng) theo Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HDVV/C, Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C ngày 12/5/2014. Số tiền còn lại phải thanh toán được tính như sau: Diện tích đất thực tế là 115,1 m² x Giá trị theo hợp đồng là 5.545.000 đồng = 638.229.500 đồng. Bà Út H và ông Nghiêm H1 đã thanh toán 295.000.000 đồng nên còn lại phải thanh toán 343.229.500 đồng.

Đồng thời, ông Nghiêm H1 và bà Võ Thị Út H đồng ý trả lãi suất 10%/năm tính từ ngày 22.02.2018 (Theo thời hạn cuối cùng mà Công ty cổ phần T3 yêu cầu bà Út H có nghĩa vụ thanh toán theo Công văn 70/CV/018/TNL ngày 08.02.2018).

Hiện nay, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 không còn thể chấp tại Ngân hàng TMCP S nên bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc:

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa Công ty Cổ phần T3 và Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T4, được Phòng C thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 13/9/2021, số công chứng: 002390, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng. vì vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc Ngân hàng TMCP S bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH741333 do UBND thành phố Đ cấp ngày 23.9.2017 cho Công ty Cổ phần T3 (thửa đất thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng.) cho bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1.

*** *Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 trình bày:*** Thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** *Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn Công ty Cổ phần T3 – đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Hoàng A trình bày:***

Vào ngày 12/5/2014, bà H và Công ty Cổ phần T3 có ký kết với nhau 02 hợp đồng là: Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HDVV/C và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C. Theo nội dung tại Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HDVV/C, bà H và ông H1 đồng ý cho Công ty cổ phần T3 vay số tiền là 582.225.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu, hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng) với mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh của

Công ty; thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày Công ty nhận được khoản tiền được giải ngân lần thứ nhất (ngay khi ký hợp đồng) và có thể gia hạn thời hạn vay tối đa không quá 06 tháng. Theo nội dung Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C, Công ty cổ phần T3 đồng ý giữ chỗ và đảm bảo cho bà H và ông H1 được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số B2-17/26, diện tích 5m x 21m=105 m², giá trị chuyển nhượng lô đất 582.225.000 đồng (5.545.000 đồng/m²) thộc dự án vệt 50m đường N nối dài – thành phố Đà Nẵng; thời hạn hình thành quyền sử dụng đất là 24 tháng kể từ khi ký kết Hợp đồng, việc gia hạn có thể kéo dài tối đa không quá 06 tháng (tức hạn cuối là ngày 12/11/2016). Bà H đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T3 số tiền là 295.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Đến nay, thửa đất đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741333 ngày 23.9.2017 cho Công ty Cổ phần T3 (thửa đất 111, tờ bản đồ số 194, diện tích 115,1 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích tăng 10,1m² so với hợp đồng), địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng).

Vì bà Út H và ông Nghiêm H1 đã xây nhà và sinh sống trên thửa đất nên Công ty cổ phần T3 thông nhất tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đối với số tiền còn lại ông Nghiêm H1 và bà Út H đề nghị thanh toán thì Công ty T3 không đồng ý mà đề nghị 02 phương án:

- Nếu ông Nghiêm H1 và bà Út H đồng ý thỏa thuận thì được xác định như sau: Ông H1, bà H đã thanh toán 295.000.000 đồng/ 638.229.500 đồng, tương đương 46,22% giá trị hợp đồng nên còn phải thanh toán 53,78% giá trị của hợp đồng trên giá trị quyền sử dụng đất hiện nay theo kết quả thẩm định giá là 4.078.868.220 đồng, tức là phải thanh toán 2.193.615.350 đồng.

- Nếu ông Nghiêm H1 và bà Út H không đồng ý thỏa thuận thì được xác định như sau: 4.078.868.220 đồng - 295.000.000 đồng = 3.783.868.220 đồng.

Đối với ý kiến của bà H và ông H1 về việc thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng thì Công ty T3 không đồng ý. Công ty T3 đã gửi Công văn số 70/CV/018/TNL ngày 08.02.2018 về việc yêu cầu bà H nộp số tiền còn lại của hợp đồng nhưng bà H không thực hiện, do vậy công văn này hết hiệu lực sau ngày 22.02.2018. Việc bà Út H cho rằng ghi yêu cầu sửa đổi vào mặt sau Công văn số 70/CV/018/TNL thì không có tài liệu thể hiện.

Đối với việc bà H, ông H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa Công ty Cổ phần T3 và Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T4; buộc Ngân hàng TMCP S bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741333 cho bà H, ông H1 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Công ty cổ phần T3 xác nhận là không còn thể chấp thửa đất 111, tờ bản đồ số 194 tại Ngân hàng TMCP S và hiện nay Công ty

đang trực tiếp quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741333 do UBND thành phố cấp ngày 23.9.2017.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP S vắng mặt. Tuy nhiên, tại Thông báo số 967/2024/TB-CNTT ngày 19.8.2024 trình bày:***

Tính đến hết ngày 14.8.2024 tài sản bảo đảm là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194, diện tích 115,1 m² (UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741333 ngày 23.9.2017 cho Công ty Cổ phần T3) không còn đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào tại S1. S1 đã thực hiện giải chấp và bàn giao chứng từ sở hữu bản chính đối với thửa đất nêu trên cho Công ty cổ phần T3 theo: Văn bản về việc giải chấp một phần tài sản thế chấp số 549A/2024/CVGC-CNTT ngày 12.8.2024 và Phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/8/2024.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng C vắng mặt. Tuy nhiên, tại Công văn số 233/CC3 ngày 14/12/2023 trình bày:***

Phòng C thành phố Đà Nẵng nhận được Thông báo số 231/TB-TA ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với vụ án Dân sự thụ lý số 231/2022/TLST-DS ngày 02/12/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là bà Võ Thị Út H, bị đơn là Công ty Cổ phần T3, Phòng C thành phố Đà Nẵng tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Theo nội dung thông báo, bà Võ thị Út H và ông Nghiêm H1 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Công ty cổ phần T3 và Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T4 được Phòng Công chứng số 3 thành phố Đ chứng nhận ngày 13/9/2021, số công chứng 002390, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194, địa chỉ Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài - Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Sau khi kiểm tra hồ sơ công chứng 002390 lưu tại Phòng, Phòng C thành phố Đà Nẵng có ý kiến như sau:

- Hồ sơ lưu trữ đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 002390, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Phòng Công chứng số C thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 13/9/2021 đảm bảo thành phần theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Công chứng viên Phòng C đã thực hiện chứng nhận hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc bà Võ thị Út H và ông Nghiêm H1 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 002390, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 thành phố Đ chứng nhận ngày 13/9/2021 là không có cơ sở.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu:**

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 BLTTDS; Việc thụ lý, thời hạn giải quyết và việc tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 195, 196, 203 BLTTDS.

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Tại phiên tòa hôm nay, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các nguyên tắc xét xử, đảm bảo các bên đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa được tiến hành khách quan đúng trình tự theo quy định tại Mục 3 Chương 14 BLTTDS.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án, đề nghị:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1:

+ Công nhận Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HĐVV/C, Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C ngày 12/5/2014 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H và ông H1 với Công ty cổ phần T3 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng.

+ Đối với số tiền còn lại bà H và ông H1 có nghĩa vụ thanh toán: Bà H, ông H1 đã thanh toán 295.000.000 đồng/638.229.500 đồng, tương đương với 46,22% nên còn phải thanh toán 53,78% còn lại theo giá thị trường.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung ngày 28/6/2023 thì lô đất có giá trị 4.078.868.220 đồng. Do đó, số tiền còn lại phải thanh toán theo tỷ lệ 53,78% là 2.193.615.328 đồng. Sau khi trừ đi số tiền còn lại phải thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng là 343.229.500 đồng thì giá trị chênh lệch của số tiền còn lại phải thanh toán được xác định là 1.850.385.828 đồng; lỗi Công ty cổ phần T3 là 60%, tương đương với số tiền 1.110.231.497 đồng; lỗi của bà H, ông H1 là 40%, tương đương với số tiền 740.154.331 đồng.

Do vậy, bà H và ông H1 còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần T3 số tiền 343.229.500 đồng + 740.154.331 đồng = 1.083.383.831 đồng.

+ Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ, bà Út H và ông Nghiêm H1 có quyền liên hệ làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 về việc:

+ Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa Công ty Cổ phần T3 và Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T4, được Phòng C thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 13/9/2021, số công chứng: 002390, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng. vì vi phạm điều cấm của pháp luật.

+ Buộc Ngân hàng TMCP S bàn giao cho bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741333 do UBND thành phố cấp ngày 23.9.2017 cho Công ty Cổ phần T3.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu một phần giữa nguyên đơn là bà Võ Thị Út H3, ông Nghiêm H1 và bị đơn là Công ty cổ phần T3 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại các Điều 208, 209, 210 và 211 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S, vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Phòng C thành phố Đà Nẵng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt Ngân hàng TMCP S và Phòng Công chứng số C thành phố Đà Nẵng.

[2] **Về nội dung** Xét yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 và Công ty Cổ phần T3 thì thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 và bị đơn là Công ty cổ phần T3 đều thừa nhận: Vào ngày

12/5/2014, bà Võ Thị Út H và Công ty Cổ phần T3 có ký kết với nhau 01 Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HDVV/C và 01 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C. Theo nội dung tại Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HDVV/C, bà H đồng ý cho Công ty cổ phần T3 vay số tiền là 582.225.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu, hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng) với mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty; thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày Công ty nhận được khoản tiền được giải ngân lần thứ nhất và có thể gia hạn thời hạn vay tối đa không quá 06 tháng. Theo nội dung Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C, Công ty cổ phần T3 đồng ý giữ chỗ cho bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất được hình thành trong tương lai, vị trí lô đất số B2-17/26, diện tích $5\text{m} \times 21\text{m} = 105\text{ m}^2$, giá trị chuyển nhượng lô đất 582.225.000 đồng ($5.545.000\text{ đồng/m}^2$) thuộc dự án vệt 50m đường N nối dài – thành phố Đà Nẵng; thời hạn hình thành quyền sử dụng đất là 24 tháng kể từ khi ký kết Hợp đồng, việc gia hạn có thể kéo dài tối đa không quá 06 tháng. Thực hiện theo hợp đồng, bà Võ Thị Út H đã nộp số tiền 295.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 23.5.2014. Lô đất số B2-17/26 nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng (UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741333 ngày 23.9.2017 cho Công ty Cổ phần T3).

[2.2] *Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1, HĐXX xét thấy:* Ngày 13.9.2021, Công ty Cổ phần T3 ký kết với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T4 hợp đồng thế chấp có nội dung thế chấp $4.770,40\text{ m}^2$ đất thuộc dự án G để đảm bảo cho khoản vay. Phụ lục đính kèm của hợp đồng thế chấp gồm 40 thửa đất, trong đó có thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 nêu trên. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà Út H và ông H1 trình bày không biết việc Công ty T3 thế chấp thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 cho Ngân hàng TMCP S. Do đó, bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa Công ty Cổ phần T3 và Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T4 vô hiệu; buộc Ngân hàng TMCP S bàn giao cho bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH741333 ngày 23.9.2017 do UBND thành phố Đ cấp cho Công ty Cổ phần T3. Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP S không tham gia tố tụng, không trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, ngày 19/8/2024, Ngân hàng TMCP S gửi Thông báo số 967/2024/TB-CNTT đến Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu có nội dung thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 không còn đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào tại S1; ngân hàng đã thực hiện giải chấp và bàn giao chứng từ sở hữu bản chính đối với thửa đất nêu trên cho Công ty cổ phần T3. Tại phiên tòa, Công ty cổ phần T3 xác nhận việc không còn thế chấp thửa đất 111, tờ bản đồ số 194 tại Ngân hàng TMCP S và đang trực tiếp quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH

741333 do UBND thành phố cấp ngày 23.9.2017. Do đó, tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu và buộc Ngân hàng TMCP S bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự HĐXX chấp nhận.

[2.3] *Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1, HĐXX xét thấy:*

Tại Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C ngày 12/5/2014 nêu “*Bên B (bà Út H), một cá nhân có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính và mong muốn được tham gia thỏa thuận giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai đối với dự án vệt 50m đường Nguyễn Tất T2 nối dài do bên A (Công ty cổ phần T3) làm chủ đầu tư, khi quyền sử dụng đất này đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật*”. Mục đích chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được tiếp tục khẳng định tại Biên bản làm việc ngày 25/5/2016 giữa Công ty Cổ phần T3 và ông Nghiêm H1, bà Võ Thị Út H: “*Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 3532 ngày 12/5/2014 về việc bên B (bà Út H) thanh toán để nhận quyền sử dụng đất tại lô đất B2-17-26*”. Như vậy, bản chất hai bên đang giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do tại thời điểm ký kết chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Võ Thị Út H và Công ty Cổ phần T3 thực hiện dưới hình thức ký kết Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 25/5/2016 giữa hai bên đã có Biên bản làm việc thể hiện Công ty cổ phần T3 đồng ý cho bà H, ông H1 xây dựng nhà để ở, chịu trách nhiệm đối với việc quản lý kiến trúc; thực hiện kiểm tra và chấp thuận cho bà H, ông H1 thi công; cung cấp điện nước và chịu trách nhiệm đề nghị UBND thành phố/ Sở Tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H, ông H1; hóa đơn mua hàng mua vật tư sử dụng tên bên mua hàng là Công ty Cổ phần T3. Sau đó, bà Út H và ông Nghiêm H1 đã tiến hành xây dựng nhà 03 tầng, diện tích xây dựng 107,6 m², diện tích sử dụng 289,55 m² và sử dụng ổn định cho đến nay.

Như vậy, mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T3 và bà H, ông H1 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bà Út H và ông Nghiêm H1 đã thực hiện thanh toán 50,67% giá trị theo hợp đồng; đã tiến hành xây dựng nhà ở và đang thực tế quản lý, sử dụng đất từ năm 2016 đến nay; thửa đất hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là Công ty cổ phần T3 thống nhất việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ những phân tích nêu trên HĐXX xét thấy, có đủ cơ sở để áp dụng khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013 và tiêu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nổi dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng. theo như yêu cầu của bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1.

[2.4] Đối với số tiền còn lại bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần T3, HDXX xét thấy:

Theo nội dung Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C ngày 12.5.2014 thì thời hạn hình thành quyền sử dụng đất là 24 tháng kể từ khi ký kết hợp đồng, việc gia hạn có thể kéo dài tối đa không quá 06 tháng (tức hạn cuối là ngày 12/11/2016). Năm 2016, Công ty T3 đồng ý cho bà H, ông H1 xây nhà, quản lý thực tế thửa đất nhưng không yêu cầu thanh toán số tiền còn lại. Sau đó, bà H và ông H1 nhận được Công văn số 70/CV/018/TNL ngày 08/02/2018 của Công ty T3 thông báo số tiền còn lại theo hợp đồng mà bà H và ông H1 phải nộp là 343.229.500 đồng (Ba trăm bốn mươi ba triệu, hai trăm hai mươi chín ngàn, năm trăm đồng) và thời hạn nộp tiền là trước ngày 22/02/2018. Tiếp đó, Công ty cổ phần T3 gửi Thông báo số 1167/022/TB/TNL ngày 23/9/2022 về việc đề nghị bà H và ông H1 thanh toán nghĩa vụ còn lại của hợp đồng áp dụng theo giá trị trường với số tiền là 2.623.129.000 đồng (Hai tỷ, sáu trăm hai mươi ba triệu, một trăm hai mươi chín ngàn đồng) trước ngày 31/12/2022.

Xét thấy, ngày 23/9/2017 Công ty cổ phần T3 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự án vệt 50m đường N được phê duyệt khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo Quyết định số 3687/QĐ-UBND ngày 17.8.2019 của UBND thành phố Đ, trong đó lô B2-7/26 không nằm trong danh sách được chuyển quyền sử dụng đất. Công văn số 9644/SXD-TTS ngày 05.12.2019 của Sở Xây dựng và báo cáo số 334/BC-UBND ngày 25/12/2019 của UBND quận L thể hiện việc xây dựng nhà không có giấy phép xây dựng, cần tổ chức kiểm tra, xử lý và tổ chức khắc phục sai phạm. Từ năm 2020 đến năm 2021 mới có chủ trương thống nhất cho phép tồn tại để đảm bảo nhu cầu sử dụng và ổn định đời sống của các hộ dân (Công văn số 3736/SXD-CPXD ngày 27/5/2020 của Sở Xây dựng, Công văn số 3673/UBND-SXD ngày 05/6/2020 của UBND thành phố Đ, Công văn số 4157/SXD-CPXD ngày 11/6/2021 của Sở Xây dựng và Thông báo số 351/TB-VP ngày 15/7/2021 của Văn phòng UBND thành phố Đ).

Như vậy, Công ty cổ phần T3 vi phạm thời hạn cuối hình thành quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận tại khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C ngày 12.5.2014; bà H, ông H1 phải chịu chi phí xây dựng nhà phát sinh ngoài dự kiến so với hợp đồng và đang đợi kết quả giải quyết về chủ trương cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại thời điểm ban hành Công văn số 70/CV/018/TNL ngày 08/02/2018 về việc yêu cầu tiếp tục nộp số tiền còn lại thì Công ty cổ phần T3 không có khả năng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì chưa được phê duyệt. Đến thời điểm Công ty cổ phần T3 ban hành Thông báo số 1167/022/TB/TNL ngày 23/9/2022 thì quyền sử dụng đất đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP S. Do đó, việc các bên

không ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại là do phần lớn lỗi của Công ty cổ phần T3. Đối với bà H, ông H1 cũng có một phần lỗi là ký kết hợp đồng khi chưa tìm hiểu tính pháp lý của thửa đất; không nộp tiền cho Công ty cổ phần T3 đúng tiến độ như quy định tại khoản 2.3 Điều 3 Hợp đồng vay vốn số 3532/1/0/B2-17/26/HDVV/C ngày 12/5/2014. Do đó, cần xác định lỗi của Công ty cổ phần T3 là 60%, lỗi của bà H, ông H1 là 40%.

Theo thỏa thuận tại Điều 1 Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 3532/1/0/B2-17/26/HĐCK/C ngày 12.5.2014 thì lô đất có diện tích là 105 m², đơn giá chuyển nhượng là 5.545.000 đồng/m²; giá trị chuyển nhượng là 582.225.000 đồng; diện tích lô đất sẽ được xác định lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm cơ sở để thanh lý hợp đồng. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741333 do UBND thành phố Đ cấp ngày 23.9.2017 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất 111, tờ bản đồ số 194 có diện tích 115,1 m². Như vậy, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định theo hợp đồng là 115,1 m² x 5.545.000 đồng/m² = 638.229.500 đồng. Bà H, ông H1 đã thanh toán 295.000.000 đồng (46,22%) nên còn lại phải thanh toán 343.229.500 đồng (53,78%).

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung ngày 28/6/2023 thì lô đất có giá trị 4.078.868.220 đồng; bà H và ông H1 đã thanh toán 46,22% nên số tiền còn lại phải thanh toán theo tỷ lệ 53,78% là 2.193.615.328 đồng. Sau khi trừ đi số tiền còn lại phải thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng là 343.229.500 đồng thì giá trị chênh lệch của số tiền còn lại phải thanh toán được xác định là 1.850.385.828 đồng; lỗi của các bên được xác định trên số tiền chênh lệch 1.850.385.828 đồng, cụ thể: Công ty cổ phần T3 là 60%, tương đương với số tiền 1.110.231.497 đồng; lỗi của bà H, ông H1 là 40%, tương đương với số tiền 740.154.331 đồng.

Do vậy, bà H và ông H1 còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần T3 số tiền 343.229.500 đồng + 740.154.331 đồng = 1.083.383.831 đồng.

Để đảm bảo quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 thì Công ty cổ phần T3 phải có nghĩa vụ đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất, bà H, ông H1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần T3 phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H, ông H1 được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng.

- Bà H, ông H1 phải chịu án phí đối với số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T3 là 1.083.383.831 đồng: 36.000.000 đồng + (283.383.831 đồng x 3%) = 36.000.000 đồng + 8.501.514 đồng = 44.501.514 đồng.

[5] Chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí xem xét tại chỗ: Do HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H1 nên chi phí thẩm định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 22.000.000 đồng Công ty Cổ phần T3 phải chịu. Bà H, ông H1 đã tạm ứng và đã chi xong nên Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ hoàn lại cho bà H, ông H1 số tiền 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013;

- 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;

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng. giữa Công ty Cổ phần T3 và bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 (Đất đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH741333 ngày 23.9.2017 cho Công ty Cổ phần T3).

- Buộc bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T3 số tiền còn lại là 1.083.383.831 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi ba triệu ba trăm tám mươi ba ngàn tám trăm ba mươi một đồng).

- Công ty cổ phần T3 phải có nghĩa vụ đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất, bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

II. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Út H và ông Nghiêm H1 về việc: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa Công ty Cổ phần T3 và Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T4, được Phòng C thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 13/9/2021, số công chứng: 002390, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần liên quan đến thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng. Buộc Ngân hàng TMCP S bàn giao cho bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH741333 ngày 23.9.2017 do UBND thành phố Đ cấp cho Công ty Cổ phần T3.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Công ty Cổ phần T3 phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

3. Bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 phải chịu án phí là 44.501.514 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.580.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005606 ngày 01/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 còn phải tiếp tục nộp số tiền 35.921.514 đồng.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 22.000.000 đồng Công ty Cổ phần T3 phải chịu. Bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 đã tạm ứng và đã chi xong nên Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Võ Thị Út H, ông Nghiêm H1 số tiền 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng).

V. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; riêng những người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 06, 07, 07a và 09 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 nhân:

- Các đương sự;
- VKSND quận Liên Chiểu;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Trinh