

Bản án số: 06/2020/DS-PT

Ngày: 15/01/2020

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục
thực hiện hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu
Ông Vũ Việt Dũng

- 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 tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019, về việc “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2019/QĐPT-DS ngày 16/12/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐ-PT ngày 03/01/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Số 282 đường D, phường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Đ, sinh năm: 1967 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1969; Cùng địa chỉ: Số 296 đường D, phường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Doãn H, sinh năm: 1983 và bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm: 1996; Cùng địa chỉ: Số 05 đường Nguyễn

K, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, (giấy ủy quyền ngày 20/5/2019), (ông Hồng có mặt, bà Dung vắng mặt).

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Xuân P - Luật sư của Công ty Luật TNHH một thành viên K thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 79 Lê Đ, phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H); Địa chỉ hội sở: Số 25 Bis đường N, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Thanh H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H - Chi nhánh Đà Nẵng. Trụ sở chi nhánh: Số 74 - 76 - 78 đường C, phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, (Quyết định ủy quyền số 98/2015/GĐ-TGD ngày 12/01/2015), (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Doãn C; Địa chỉ: Tổ 52 phường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, (vắng mặt).

5. Cơ quan thẩm định giá: Bà Đặng Thị B - chức vụ: Giám đốc Công ty cổ phần thẩm định giá B - Chi nhánh Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 104 - 106 - 108 đường N, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, (có mặt).

6. Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Đáng và bà Nguyễn Thị Hồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 14/5/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/5/2019, bản tự khai, biên bản hòa giải và trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T thể hiện:*

Tôi (Nguyễn Thị Thùy T) và vợ chồng ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị H là hàng xóm của nhau. Vào năm 2007, do có nhu cầu mua đất ở và biết vợ chồng ông Đ và bà H có nhu cầu bán đất, do đó ngày 01/6/2007 tôi có đặt cọc cho ông Đ và bà H số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để mua thửa đất tại địa chỉ số 296 đường D, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có chiều ngang 04m x chiều dài 20m. Đến ngày 02/11/2007, tôi và vợ chồng ông Đ, bà H có lập Giấy cam kết và biên nhận mua bán đất với nội dung: Vợ chồng ông Đ, bà H bán cho tôi (T) một lô đất chiều ngang 4m x chiều dài 20m; có tứ cận phía Bắc giáp nhà ông Lê Đình Long, phía Tây giáp với đường Dũng Sĩ Thanh Khê, phía Nam giáp với nhà ông Huỳnh Đ, phía Đ giáp với cống thoát nước. Ngày 05/11/2007, tôi đã giao đủ số tiền 160.000.000 đồng cho ông Đ và bà H. Do thời điểm mua bán thì thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên cam kết sau này sẽ hỗ trợ làm sổ đỏ và không gây rắc rối cho nhau. Sau khi nhận đủ tiền, ông Đ và bà H đã bàn giao thửa đất trên cho tôi sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay là 13 năm. Việc mua bán này có sự chứng kiến

của ông Lê Đình Long (là nhà liền kề phía bắc của thửa đất mà tôi mua của vợ chồng ông Đ) và ông Doãn C (tại thời điểm đó ông C là tổ trưởng tổ dân phố 37).

Ngày 06/5/2014, Nhà nước có quyết định làm sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đại trà cho tất cả các thửa đất, lô đất và nhà chưa có sổ đỏ được làm sổ đỏ nhà nước 5 năm. Từ ngày 06/5/2014 đến ngày 06/5/2019, tôi đã đồng ý để ông Đ và bà H đứng tên làm sổ đỏ cho tôi. Sau này hai nhà cùng nhau trả tiền làm sổ đỏ và tiến hành tách ra sổ theo diện tích đã mua bán ngày 02/11/2007, sau đó bà H có qua gia đình tôi lấy 5.000.000 đồng.

Quá trình sử dụng đất, tôi đã nhiều lần yêu cầu ông Đ và bà H làm sổ đỏ để tách thửa nhưng ông, bà vẫn không thực hiện. Đến cuối năm 2018 - 2019, tôi được biết ông Đ và bà H đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có thửa đất số 156, tờ bản đồ số 08, địa chỉ số 296 đường D, phường T, quận Thanh Khê, 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 BR 792782 ngày 19/4/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị H) và đã đem thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và hiện tại đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng H - Chi nhánh Đà Nẵng. Khi tôi biết được sự việc thì đã nhiều lần yêu cầu ông Đ và bà H làm thủ tục tách thửa nhưng ông, bà không hợp tác.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/11/2007.

Tôi khẳng định thỏa thuận giữa tôi và vợ chồng ông Đ, bà H là thỏa thuận về việc mua bán đất chứ không có việc vay mượn tiền như người đại diện của bị đơn trình bày. Sau khi ký hợp đồng mua đất, tôi có sử dụng mảnh đất đang được tranh chấp, cụ thể đã được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ. Việc thỏa thuận mua bán đất là hoàn toàn tự nguyện có sự chứng kiến của hàng xóm và đại diện tổ dân phố. Nay bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch này vô hiệu và trả lại số tiền 160.000.000 đồng thì tôi không đồng ý, vì hiện tại giá trị lô đất mà tôi đã mua của vợ chồng ông Đ và bà H có giá trị là 4.028.478.405 đồng.

Ngoài ra tôi thống nhất với kết quả định giá tài sản theo thông báo số 107/2019/TB-TA ngày 12/8/2019 của Tòa án.

** Theo nội dung của đơn phản tố gửi đến Tòa án ngày 02/7/2019 của bị đơn, nội dung tại các phiên hòa giải và trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thể hiện:*

Do cần tiền làm ăn buôn bán nên ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H có mượn bà Nguyễn Thị Thùy T một số tiền. Để đảm bảo cho khoản vay theo đề nghị của bà T, ngày 02/11/2007 ông Đ và bà H đã ký Giấy cam kết và biên nhận mua bán đất với bà T. Ông Đ và bà H ghi nhận có bán cho bà T một lô đất tại địa chỉ số 296 đường D, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có chiều ngang 04m x chiều dài 20m; tứ cận phía Bắc giáp nhà ông Lê Đình Long, phía Tây giáp với đường Dũng Sĩ Thanh Khê,

phía Nam giáp với nhà ông Đ, phía Đông giáp với công thoát nước. Giá bán thỏa thuận phù hợp với số tiền vay mượn là 160.000.000 đồng. Việc cam kết chỉ bằng viết tay chứ không được công chứng, chứng thực vì các bên đều hiểu đây không phải là mua bán thực sự vì lúc đó mảnh đất thỏa thuận mua bán cũng không có giấy tờ hợp pháp, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/4/2014, ông Đ và bà H đã nộp thuế cho nhà nước với số tiền 300.000.000 đồng, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 792782 có diện tích là 151,5m².

Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chúng tôi xác nhận đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là cam kết và biên nhận mua bán đất, và cam kết này đã bị vô hiệu do không tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch về việc mua bán đất ký ngày 02/11/2007 giữa ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Thùy T vô hiệu và trả lại số tiền đã nhận 160.000.000 đồng.

Ngoài ra thống nhất với kết quả định giá tài sản theo thông báo số 107/2019/TB-TA ngày 12/8/2019 của Tòa án.

** Theo nội dung Công văn số 07/2019/CV-HDB-LD ngày 09/7/2019, nội dung tại các phiên hòa giải và trình bày tại phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đà Nẵng thể hiện:*

Bà Nguyễn Thị Thùy T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2007 thì Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H có ý kiến như sau:

Vào ngày 12/12/2018, giữa Ngân hàng và ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng tín dụng số 31981/18MN/HĐTD vay số tiền 1 tỷ đồng, thời hạn vay là 12 tháng và lãi suất theo hợp đồng và ký Hợp đồng tín dụng số 31982/18MN/HĐTD vay số tiền 1 tỷ đồng, mục đích sử dụng vốn mua bất động sản, thời hạn vay là 240 tháng và lãi suất theo hợp đồng. Để đảm bảo cho hai khoản vay, Ngân hàng và ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 26048/18MN/HĐBĐ ngày 12/12/2018 đối với nhà và đất tại địa chỉ số 296 đường D, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Khi thực hiện thủ tục thế chấp, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản được thế chấp theo đúng quy định của pháp luật tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 8, địa chỉ số 296 đường D, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 792782 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/4/2014 đứng tên ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị H. Vì vậy, nếu nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng để lấy tài sản thế chấp và thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 127, 137, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; điểm c.3, tiểu mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của bà Nguyễn Thị Thùy T đối với ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị H ký kết ngày 02/11/2007 vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Buộc ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền 4.028.748.405 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí định giá tài sản: 23.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Thùy T chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản với số tiền 23.000.000 đồng (đã thu và chi theo hóa đơn số 0000241 ngày 09/8/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE) mà bà T đã nộp. Như vậy bà T đã nộp đủ tiền chi phí định giá tài sản.

4. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm là: 600.000 đồng, bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 0004839 ngày 27/5/2019. Như vậy, bà T còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

+ Án phí dân sự sơ thẩm là: 112.028.000 đồng, ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H phải chịu.

+ Hoàn trả cho ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H đã nộp theo biên lai thu số

0004915 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng ngày 03/7/2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải thích về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định bị đơn ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại lỗi của các bên dẫn đến giao dịch vô hiệu và/hoặc không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì các đương sự không có yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm đã tự ý giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H bổ sung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng do có vi phạm thủ tục tố tụng như: Biên bản định giá và xem xét thẩm định tại chỗ cùng thời điểm, không ghi giờ bắt đầu, giờ kết thúc, một số biên bản tổng đạt không ghi ngày, tháng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim D không tham gia phiên tòa là chưa thực hiện không đúng các Điều 70, 73, 86 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H. Buộc bị đơn ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T số tiền 3.880.748.405 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Kim D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H, người đại diện theo ủy

quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H đều vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H thì thấy:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 8, địa chỉ số 296 đường D, phường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, diện tích đất 151,1m² trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Phước Lễ và bà Ngô Thị Mua (là cha mẹ của ông Huỳnh Đ) và cho ông Huỳnh Đ vào năm 1997. Ngày 19/4/2014, ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 792782 đứng tên ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H.

Ngày 01/6/2007, bà Nguyễn Thị H có ký giấy nhận tiền cọc về việc bà H nhận của bà T số tiền cọc là 10.000.000 đồng và sẽ chuyển nhượng cho bà T một lô đất có chiều ngang 4m x chiều sâu 20m tại thửa đất có địa chỉ số 296 đường D, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Ngày 02/11/2007, bà T và vợ chồng ông Đ, bà H lập “Giấy cam kết và biên nhận mua bán đất” đối với thửa đất trên, theo đó vợ chồng ông Đ và bà H chuyển nhượng cho bà T 01 lô đất chiều ngang 4m x chiều dài 20m, có tứ cận: Phía Bắc giáp nhà ông Lê Đình Long, phía Tây giáp với đường D, phía Nam giáp với nhà ông Huỳnh Đ, phía Đ giáp với cống thoát nước (nay là thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 8, địa chỉ số 296 đường D, phường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng). Ngày 05/11/2007, ông Đ đã nhận của bà T số tiền chuyển nhượng về việc mua bán đất trên với số tiền 160.000.000 đồng, đồng thời các bên cam kết “Sau này hai bên sẽ hỗ trợ là sổ đỏ không gây rắc rối cho nhau. Nếu sau này một trong hai bên vi phạm sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Việc mua bán có sự chứng kiến của ông Lê Đình Long (ông Long là nhà liền kề phía bắc của thửa đất bà T mua) và ông Doãn C (là tổ trưởng dân phố tổ 37, phường T).

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì thửa đất trên ông Đ và bà H chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu, sử dụng và hình thức của hợp đồng là “Giấy cam kết và biên nhận mua đất” viết tay không được cấp có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại các Điều 122, 124, 127, 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng bên nhận chuyển nhượng là bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền; còn bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đ, bà H cũng nhận số đủ tiền 160.000.000 đồng và đã bàn giao đất cho bà T. Bà T đã sử dụng ổn định diện tích đất chuyển nhượng từ năm 2007 cho đến nay như xây nhà vệ sinh, xây dựng bức tường ngang phía trước có lắp cổng sắt, để vật liệu xây dựng. Như vậy có cơ sở xác định ngày 02/11/2007, vợ chồng ông Đ và bà H có chuyển nhượng cho bà T 01 lô đất có chiều ngang 4m x

chiều dài 20m thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 8, địa chỉ số 296 đường D, phường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của bà T là 160.000.000 đồng. Do đó, bà T đã khởi kiện vợ chồng ông Đ, bà H yêu cầu tiếp tục công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2007 là có căn cứ, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2007 có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đ, bà H tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2007 vô hiệu là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Nguyên đơn bà T không kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm bà khẳng định việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Đ và bà H phải trả cho bà số tiền 4.028.748.405 đồng là tương xứng với giá trị quyền sử dụng đất mà bà nhận chuyển nhượng nên quyền lợi của bà được đảm bảo nên không kháng cáo. Bị đơn ông Đ và bà H kháng cáo về nội dung giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp phúc thẩm cần xem xét về nội dung liên quan đến kháng cáo của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa các bên lập “*Giấy cam kết và biên nhận mua bán đất*” thực chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ý chí giữa các bên là tự nguyện, hai bên thỏa thuận sẽ hỗ trợ nhau tiến hành làm các thủ tục để được cấp sổ. Năm 2014, khi nhà nước có chủ trương kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì vợ chồng ông Đ và bà H làm thủ tục kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng công nhận quyền sở hữu, sử dụng có thửa đất số 156, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 151,5m², địa chỉ số 296 đường D, phường T, quận Thanh Khê, 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 BR 792782 ngày 19/4/2014 đứng tên ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, vợ chồng ông Đ và bà H không thông báo cho bà T biết, không tiến hành làm các thủ tục để tách thửa đất cho bà T như đã cam kết và dùng giấy chứng nhận này để làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H bảo đảm bằng tài sản này. Sau khi bà T biết đã yêu cầu vợ chồng ông Đ và bà H phải tiến hành thủ tục tách thửa đất theo như thỏa thuận và cam kết tại Giấy cam kết và biên nhận mua đất ngày 02/11/2007 nhưng vợ chồng ông Đ và bà H đã không thực hiện đúng cam kết. Do đó, việc dẫn đến giao dịch không thực hiện được là do lỗi của vợ chồng ông Đ và bà H. Vì vậy, theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c.3, tiểu mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc xác định thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để buộc vợ chồng ông Đ và bà H phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà Trang với số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án mà không chấp nhận việc vợ chồng ông Đ và bà H đề nghị hoàn trả số tiền đã nhận 160.000.000 đồng là có căn cứ.

Mặt khác, cũng tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đ, bà H cho rằng: Do cần tiền làm ăn buôn bán nên vợ chồng ông Đ và bà H có mượn của bà T một số tiền. Để đảm bảo cho khoản vay, theo đề nghị của bà Trang, ngày 02/11/2007 vợ chồng ông Đ, bà H đã ký Giấy cam kết và biên nhận mua bán đất với bà T, giá bán thỏa thuận phù hợp với số tiền vay mượn là 160.000.000 đồng, vì vậy đây không phải mua bán thực sự mà chỉ là sự giao dịch vay mượn tiền. Tuy nhiên, bị đơn ông Đ và bà H, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà H đều không đưa ra được chứng cứ, chứng minh đây là giao dịch vay mượn tiền chứ không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Đ và bà H có Đơn yêu cầu định giá lại tài sản có tranh chấp theo đơn giá là 25.250.000đồng/m² tại Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 về việc *“Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016”* của UBND thành phố Đà Nẵng và giá trị của thửa đất tranh chấp là 2.014.950.000đồng (79,8m² x 25.250.000đồng). Tại phiên tòa, đại diện Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE đã xác định Chứng thư thẩm định giá ngày 12/8/2019 là giá thị trường của tài sản thẩm định giá, còn ông Đáng và bà Hồng yêu cầu định giá lại theo Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng là đơn giá nhà nước. Căn cứ điểm c.3 tiểu mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Đ, bà H và người đại diện theo ủy quyền cũng như người bảo vệ quyền, lợi ích cho bị đơn ông Đ và bà H về việc định giá lại theo đơn giá tại Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng mà căn cứ kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 12/8/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Theo kết quả Chứng thư thẩm định giá ngày 12/8/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE thì Giá trị quyền sử dụng đất (hiện nay trên mảnh đất trồng “đất tranh chấp” có tường xây nhưng đã cũ nát, không còn giá trị sử dụng) tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 8, địa chỉ số 296 đường Dũng Sĩ Thanh Khê, phường Thanh Khê Tây, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có giá trị là 4.028.748.405 đồng; trong đó giá trị đất ở có diện tích là 78,3m² là 3.993.909.251 đồng, giá trị đất trồng cây lâu năm có diện tích 1,5m² là 34.839.154 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xác định vợ chồng ông Đ và bà H đã làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo thông báo nộp tiền số 457/TB-CCT ngày 21/02/2014 của Chi cục thuế quận Thanh Khê với diện tích 151.5m² thì phải nộp tiền sử dụng đất là 277.500.000 đồng, nên khi buộc vợ chồng ông Đ và bà H trả giá trị của thửa đất đang có tranh chấp 80m² thì bà cũng phải có nghĩa vụ chịu tiền sử đất là 148.000.000 đồng.

Đồng thời, giữa các bên không có thỏa thuận ai là người chịu mà chỉ có thỏa thuận hai bên sẽ hỗ trợ làm sổ đỏ, nên việc bà T tự nguyện chịu nghĩa vụ tài chính đối với tiền sử dụng đất 148.000.000 đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ và bà H về việc bà T phải chịu khoản tiền nộp tiền sử dụng đất là 148.000.000 đồng.

Bà T phải trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông Đ, bà H còn vợ chồng ông Đ, bà H phải trả cho bà Trang số tiền 160.000.000 đồng đã nhận và bồi thường giá trị thiệt hại đối với diện tích 80m² đất ở theo giá trị định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm sau khi trừ đi số tiền thuế lệ phí trước bạ nhà, đất và tiền sử dụng đất phải nộp. Đối trừ nghĩa vụ cho nhau nên số tiền bị đơn ông Đ, bà H phải trả cho bà T là 4.028.748.405 đồng - 148.000.000 đồng = 3.888.748.405 đồng.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà H bổ sung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng như: Biên bản định giá và xem xét thẩm định tại chỗ cùng thời điểm, không ghi giờ bắt đầu, giờ kết thúc, một số biên bản tổng đạt không ghi ngày tháng. Xét thấy, việc bổ sung kháng cáo người đại diện theo ủy quyền người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đáng, bà Hồng khi thời hạn kháng cáo đã hết và vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, hơn nữa những vi phạm đó không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên không có căn cứ chấp nhận nội dung bổ sung kháng cáo.

[2.3] Đối với nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi không có yêu cầu của các bên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự), thì thấy: Theo nội dung hướng dẫn tại Công văn số 01/2017//GD-TANDTC thì Tòa án không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi tất cả các đương sự trong vụ án đều không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bị đơn ông Đ, bà H có đơn phản tố cũng như người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả. Quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào có yêu cầu không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đ, bà H cũng không có ý kiến gì nên kháng cáo của bị đơn về nội dung này là không có cơ sở.

[2.4] Từ sự phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ và bà H. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Buộc ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền 3.880.748.405 đồng (ba tỷ, tám trăm tám mươi tám triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, bốn trăm lẻ năm đồng).

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị H được chấp nhận. Tổng cộng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 0004839 ngày 27/5/2019. Như vậy, bà T còn phải tiếp tục nộp thêm là 300.000 đồng.

+ Ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 109.615.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0004915 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Số tiền án phí còn phải tiếp tục nộp là 109.315.000 đồng.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005213 ngày 22/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

[3.3] Về chi phí thẩm định giá tài sản: 23.000.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000241 ngày 09/8/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá B - Chi nhánh Đà Nẵng, bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu, (đã nộp và đã chi).

[4] Xét thấy quan điểm về nội dung giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ các Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 127, 137, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị Thùy T đối với ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị H ký kết ngày 02/11/2007 là vô hiệu.

3. Buộc ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền 3.880.748.405 đồng (ba tỷ, tám trăm tám mươi tám triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, bốn trăm lẻ năm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí thẩm định giá tài sản: 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng), bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản với số tiền 23.000.000 đồng (đã thu và chi theo hóa đơn số 0000241 ngày 09/8/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE) mà bà Trang đã nộp.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 0004839 ngày 27/5/2019. Như vậy, bà T còn phải tiếp tục nộp thêm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

+ Ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 109.615.000 đồng (một trăm lẻ chín triệu, sáu trăm mười lăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0004915 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Số tiền án phí còn phải tiếp tục nộp là: 109.315.000 đồng (một trăm lẻ chín triệu, ba trăm mười lăm nghìn đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị H không phải chịu và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0005213 ngày 22/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí thẩm định giá tài sản: 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000241 ngày 09/8/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá BTCVALUE - Chi nhánh Đà Nẵng, bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu (đã nộp và đã chi).

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thoả thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Trần Hoài Sơn

