

Bản án số: 43/2020/DS-PT

Ngày: 25/6/2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”

**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: Bà Trần Thị Bé

Ông Vũ Việt Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dự - 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 Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2020/TLPT-DS ngày 26/02/2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự số 81/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2020/QĐPT-DS ngày 25/4/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 30/2020/QĐ-PT ngày 25/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 33/2020/QĐ-PT ngày 12/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Minh V - sinh năm: 1982 và bà Lâm Thị Huyền N - sinh năm: 1988. Cùng địa chỉ: K122/71 đường L, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Bà N ủy quyền cho ông V tham gia tố tụng, (theo giấy ủy quyền ngày 22/5/2018), (có mặt).

+ **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lý Vinh H - Luật sư, Công ty luật TNHH một thành viên KPK thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 300 đường L, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thanh T - sinh năm: 1987. HKTT trú: K528/5 đường Ô, phường Thanh Bình, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và ông Nguyễn Quang D - sinh năm: 1987. Cùng địa chỉ: K15/4 đường N, phường Hải Châu 2, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N.

4. *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện của ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N đề ngày 25/01/2019, bản tự khai và trong quá trình tố tụng ông V trình bày như sau:*

Ngày 11/12/2017, vợ chồng ông V đã lập văn bản với bà Nguyễn Thị Thanh T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thửa đất số lô C2-12 (KĐT số 3) tờ bản đồ số: Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, địa chỉ: Khu đô thị số 3 xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, diện tích 300,4m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BD 852164, số vào sổ cấp GCN: CT 01780 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011. Bên bán là ông V, bà N và bên mua là bà T. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, đã nhận cọc 1.150.000.000 đồng và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thúy giữ. Hẹn đến ngày 25/12/2017 mà bà T không thanh toán 50.000.000 đồng còn lại thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng lô đất này.

Ngoài ra ngày 25/01/2014, chúng tôi đã lập văn bản cho bà T mượn số tiền 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 25/12/2014 trả nợ. Tuy nhiên, đến nay bà T vẫn chưa chịu trả mặc dù chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu bà trả nợ.

Đến ngày 11/12/2017, vợ chồng bà T và ông D tiếp tục mượn của tôi 100.000.000 đồng và hẹn đến ngày 15/12/2017 sẽ trả. Đồng thời, thỏa thuận sau khi chuyển nhượng lô đất mà chúng tôi đã nhận cọc sẽ quyết toán luôn hai lần vay mượn tiền này. Mặc dù đã nhiều lần gọi điện thoại, nhắn tin nhưng bà T vẫn không thanh toán số tiền còn lại, không thanh toán nợ nên vợ chồng chúng tôi quyết định không chuyển nhượng lô đất trên nữa và hủy hợp đồng. Chúng tôi đã yêu cầu bà T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại tiền cọc nhưng bà Thúy không đồng ý. Đến thời điểm này, bà T vẫn yêu cầu đi công chứng và không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi. Chúng tôi không đồng ý chuyển nhượng cho bà T nữa do bà T đã vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận và chây ỳ không chịu trả nợ nên buộc chúng tôi phải khởi kiện.

Tại phiên tòa, chúng tôi xin rút lại yêu cầu đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tôi yêu cầu Tòa án buộc bà T và ông D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho chúng tôi và trả lại cho chúng tôi số tiền đã mượn là 300.000.000 đồng. Chúng tôi đồng ý trả lại số tiền đã nhận của bà T là 1.150.000.000 đồng, khấu trừ với số tiền trả nợ như vậy chúng tôi trả lại bà T số tiền 850.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Quang D vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong bản trình bày ngày 19/6/2019 gửi Tòa án, ông D có ý kiến như sau:*

Vợ chồng tôi có mua của ông Hoàng Minh V lô đất như ông Vũ trình bày với giá 1.200.000.000 đồng, chúng tôi đã trả cho ông Vũ 1.150.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng do khó khăn nên chưa thanh toán, nay ông V không chuyển nhượng nữa vợ chồng tôi không đồng ý. Việc chúng tôi còn chưa trả cho ông V 50.000.000 đồng tôi sẽ trả cho ông V. Hiện nay, ông V đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi giữ nhưng chưa qua thủ tục công chứng, nay đất lên giá nên ông Vũ không bán cho tôi nữa là không đúng và vợ chồng tôi đã đưa gần hết số tiền mua đất, số nợ còn lại tôi sẽ trả lãi cho ông V và hai bên ra công chứng làm thủ tục mua bán theo đúng quy định.

Về số tiền nợ, vợ chồng tôi có mượn vợ chồng ông V số tiền 300.000.000 đồng, nhưng đã trả 140.000.000 đồng hiện còn nợ 160.000.000 đồng, chúng tôi sẽ trả cho ông V. Tôi cam kết những lời trình bày trên đây là đúng sự thật.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:*

Ngày 11/12/2017, bà T tiến hành lập hợp đồng đặt cọc với ông Vũ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số lô C2-12 (KĐT số 3) tờ bản đồ số: Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, địa chỉ: Khu đô thị số 3 xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, diện tích 300,4m² giá chuyển nhượng là 1.2 tỷ, bà T đã giao 1.150.000.000 đồng, nhưng sau đó mượn lại 100.000.000 đồng nên thực tế bên mua là bà T chỉ giao cho anh V số tiền 1.050.000.000 đồng. Do bà T không thực hiện tiếp việc thanh toán hợp đồng nên bà T đã vi phạm nghĩa vụ. Đây là loại hợp đồng song vụ nên phải tuân thủ Điều 410 Bộ luật dân sự, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bà T ông D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông V, bà N đồng ý trả lại số tiền 1.050.000.000 đồng sau khi căn trừ đi khoản nợ 200.000.000 đồng bà T ông D vay mượn trước đó thì ông V, bà T còn phải hoàn trả cho bà T, ông D số tiền 850.000.000 đồng.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 81/2019/DS-ST ngày 21/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Áp dụng: - Các Điều 120, 129, 466 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 92, Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N đối với bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BĐ 852164, số vào sổ cấp GCN: CT 01780 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải trả ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BĐ 852164, số vào sổ cấp GCN: CT 01780 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011.

3. Buộc ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D 95,83% số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với giá đất tại thời điểm hiện tại là 4.116.041.666 đồng.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải trả ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N số tiền đã mượn là 300.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 148.320.833 đồng.

- Ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007132 ngày 21/5/2019 của Chi cục thi hành án quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Về chi phí thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 10.500.000 đồng, ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N đã chi trả xong cho đơn vị thẩm định giá.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định nguyên đơn ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N kháng cáo một phần Bản án dân sự số 81/2019/DS-ST ngày 21/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng, về việc tuyên buộc ông, bà phải chịu trách nhiệm trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện tại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D là 4.116.041.666 đồng. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

* Ngày 09/01/2020, Viện kiểm sát nhân dân quận Hu, thành phố Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm số 81/2019/DS-ST ngày 21/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng, như sau:

1. Phần Quyết định của Bản án tuyên không đầy đủ về nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Tòa án không tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 11/12/2017 để tuyên buộc nghĩa vụ bồi trả giữa các đương sự tham gia hợp đồng là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Vi phạm quy định về án phí:

+ Thứ nhất, quan hệ về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo đó: Tòa án nhân dân quận H chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc vợ chồng ông V, bà N có nghĩa vụ trả cho bà T, ông D số tiền 4.116.041.666 đồng tương đương với 95,83% số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện tại. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng và việc Tòa án tuyên buộc phải trả cho bị đơn số tiền 4.116.041.666 đồng chính là giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng. Như vậy, nghĩa vụ chịu án phí của bị đơn là án phí không có giá ngạch với mức 300.000 đồng. Do đó, việc Tòa án xác định nghĩa vụ chịu án phí của bị đơn đối với yêu cầu này là án phí có giá ngạch (theo nghĩa vụ bồi trả 4.116.041.666 đồng) là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị quyết 326/2016 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.

+ Thứ hai, quan hệ về “*Đòi tài sản*”: Tòa án nhân dân quận Hải Châu cũng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V, bà N và buộc bị đơn bà Thúy, ông D phải trả cho ông V, bà N số tiền mượn là 300.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 24 Nghị quyết 326/2016 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 thì nghĩa vụ chịu án phí của bị đơn trong trường hợp này là án phí có giá ngạch là 15.000.000 đồng,

Như vậy, thì tổng số tiền án phí bị đơn bà T, ông D phải chịu trong vụ án là 300.000 đồng + 15.000.000 đồng = 15.300.000 đồng.

Tuy nhiên, Tòa án nhân dân quận H quyết định buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 148.320.833 đồng là vi phạm về quy định xác định loại án phí và cách tính án phí trong vụ án dân sự theo Nghị quyết 326/2016 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, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần Bản án sơ thẩm về nội dung và án phí như đã nêu trên.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Minh V giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy một phần của quyết định bản án về quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, vì hiện nay bà Võ Thị Minh T đã nhận chuyển nhượng thửa đất có tranh chấp từ bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và đang giữ Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Thủy trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không thể thực hiện được.

* Ông Lý Vinh H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị áp dụng: Điều 328, khoản 2 Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 131, Điều 407, Điều 466 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải trả ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BD 852164, sổ vào sổ cấp GCN: CT 01780 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D số tiền đặt cọc là 1.150.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải trả ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N số tiền đã mượn là 300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm xuất hiện tình tiết mới là bà Võ Thị Minh T nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp từ bị đơn bà T và đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Thủy phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông V, bà N không thể thực hiện được. Do vậy, cần phải đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết triệt để vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết đảm bảo quyền lợi ích cho các bên cũng như việc thi hành án.

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

+ 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.

+ Về nội dung: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm số 81/2019/DS-ST ngày 21/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm có tài liệu chứng cứ thể hiện bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đã chuyển nhượng thửa đất số C2-12 (KĐT số 3), tờ bản đồ: Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, khu đô thị số 3, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BD 852164 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011 đang có tranh chấp cho bà Võ Thị Minh T. Bà T có đơn đề nghị tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông Võ Minh C là người đại diện theo ủy quyền của bà T có đơn đề nghị can thiệp khẩn cấp về việc nguyên đơn, bị đơn không cung cấp thông tin và chứng cứ về việc bà T đã nhận chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp từ bà T với

số tiền 1.350.000.000 đồng. Xét thấy, đây là tình tiết mới làm thay đổi nội dung và kết quả giải quyết của Tòa án sơ thẩm. Trong trường hợp Tòa án giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T, do đó cần đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng tại giai đoạn phúc thẩm không thể bổ sung được.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị hủy một phần quyết định của Bản án dân sự số 81/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông V, bà N với bị đơn bà T, ông D để đưa bà T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhằm giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Đối với quan hệ về “Đòi tài sản”, Tòa án sơ thẩm đã buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải trả ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N số tiền đã mượn là 300.000.000 đồng, do không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị tính phần án phí quan hệ về “Đòi tài sản” theo đúng quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T và ông D.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 11/12/2017, ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N (bên A) có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh T (bên B) quyền sử dụng đất đối với thửa đất số lô C2-12 (KĐT số 3), tờ bản đồ: Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, khu đô thị số 3, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BĐ 852164, số vào sổ cấp GCN: CT 01780 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011 với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Theo thỏa thuận bà Thúy giao cho vợ chồng ông V, bà N số tiền đặt cọc trước 1.150.000.000 đồng. Sau ngày 25/12/2017 mà bà T vẫn không thanh toán số tiền còn lại 50.000.000 đồng thì ông V, bà N có quyền đơn phương hủy hợp đồng mua bán. Việc mua bán giữa các bên có lập giấy bán đất, không qua thủ tục công chứng.

Theo nguyên đơn ông V, bà N là do phía bà T đã vi phạm thời hạn thanh toán không chịu trả số tiền 50.000.000 đồng còn lại nên ông, bà đề nghị hủy hợp đồng mua bán và trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 1.150.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bị đơn bà T, ông D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BĐ 852164, số vào sổ cấp GCN: CT 01780 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011. Bị đơn bà T, ông D không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn ông V, bà N và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán.

Tại Bản án dân sự số 81/2019/DS-ST ngày 21/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

“1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BĐ 852164, số vào sổ cấp GCN: CT 01780 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải trả ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BĐ 852164, số vào sổ cấp GCN: CT 01780 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011.

3. Buộc ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D 95,83% số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với giá đất tại thời điểm hiện tại là 4.116.041.666 đồng ...”.

Nguyên đơn ông V, bà N không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm nên kháng cáo một phần của quyết định bản án về việc buộc ông, bà phải trả cho bị đơn bà T, ông D 95,83% số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với giá đất tại thời điểm hiện tại là 4.116.041.666 đồng.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm có tài liệu, chứng cứ thể hiện bị đơn bà T đã chuyển nhượng thửa đất số C2-12 (KĐT số 3), tờ bản đồ: Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, khu đô thị số 3, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BĐ 852164 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/5/2011 đang có tranh chấp giữa nguyên đơn ông V, bà N với bị đơn bà T, ông D cho bà Võ Thị Minh Trinh. Bà Võ Thị Minh Trinh là người nhận chuyển nhượng thửa đất trên có đơn đề nghị tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông Võ Minh Cảnh là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Minh Trinh có đơn đề nghị can thiệp khẩn cấp và tại phiên tòa có ý kiến trình bày về việc nguyên đơn, bị đơn trong vụ án cổ tình không khai nhận và không cung cấp thông tin về việc bà Trinh nhận chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp từ bà Nguyễn Thị Thanh T là bị đơn trong vụ án với số tiền 1.350.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tình tiết mới tại giai đoạn phúc thẩm, làm thay đổi nội dung và kết quả giải quyết của Tòa án sơ thẩm nếu trong trường hợp Tòa án giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

thì ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Mặt khác, hiện nay bà Trinh đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất trên, Tòa án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bà T và ông D phải trả lại cho nguyên đơn ông V và bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cần phải đưa bà Trinh vào tham gia tố tụng để xem xét yêu cầu độc lập của bà Trinh, nhưng quá trình giải quyết Tòa án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để đưa bà Trinh vào tham gia tố tụng là không đảm bảo quyền lợi cho bà Trinh. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông V đề nghị xét xử vụ án đúng theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các bên trong đó có vợ chồng ông và bà Trinh và đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm về quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không thể bỏ sung bà Võ Thị Minh Trinh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được ngay tại phiên tòa phúc thẩm trong khi Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trinh vào tham gia tố tụng. Do đó, cần hủy một phần Bản án dân sự số 81/2019/DS-ST ngày 21/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng về quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu do hủy một phần quyết định của bản án đối với quan hệ về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Đối với quan hệ “Đòi tài sản”, Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải trả cho ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N số tiền mượn là 300.000.000 đồng do không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án sơ thẩm tính án phí về quan hệ “Đòi tài sản” gộp với án phí về quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không phù hợp, do đó Hội đồng xét xử điều chỉnh tách phần án phí về quan hệ “Đòi tài sản” theo đúng quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Như vậy, án phí dân sự sơ thẩm về quan hệ “Đòi tài sản” bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải chịu đối với số tiền 300.000.000 đồng là 15.000.000 đồng.

[2.4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án một phần bản án sơ thẩm nên ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 308, Điều 310, các Điều 147, 148, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 466 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Hủy phần quyết định của Bản án dân sự số 81/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Hoàng Minh V, bà Lâm Thị Huyền N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Quang D.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Giữ nguyên quan hệ về “Đòi tài sản” của Bản án dân sự số 81/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải trả nguyên đơn ông Hoàng Minh V và bà Lâm Thị Huyền N số tiền mượn là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Quang D phải chịu án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Minh V, bà Lâm Thị Huyền N không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0008799 ngày 13/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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

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 thỏa 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 Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- 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

