

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2022/DS-PT

Ngày: 16-5-2022

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức; Tranh chấp Hợp đồng Dân sự vay tài sản; Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2022/TLPT- DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức; Tranh chấp Hợp đồng Dân sự vay tài sản; Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2022/QĐ-PT ngày 27/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 45/2022/QĐ-PT ngày 29/4/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Phạm Thanh Q, sinh năm: 1964, bà Phạm Thị Bích Th, sinh năm: 1972; cư trú tại số 14, đường N, tổ 24, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Đình N, sinh năm: 1974; cư trú tại số 06, đường N, tổ 24, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản số 4215, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 14/4/2022), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Thành H, sinh năm: 1984, bà Trần Thị Phương L, sinh năm: 1986; cư trú tại số 656, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông H có mặt, bà L vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phan Thị Lệ Th, sinh năm: 1961; địa chỉ: số 54A/18, đường N, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 337, quyền số 02-SCT/CK, ĐC do Văn phòng công chứng số 03 chứng thực ngày 29/11/2021), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V.

Trụ sở: Tháp BIDV, số 35, phố H, Phường L Tổ, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Phan Đức T, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị).

+ Ông Đặng Xuân H, là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định số 963/QĐ-BIDC ngày 25/10/2021). Địa chỉ: số 28, khu H, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Thanh X, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1182/UQ-BIDV.ĐAL ngày 11/11/2021). Địa chỉ: Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có đơn xin vắng mặt.

2/ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn L, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), vắng mặt.

3/ Phòng Công chứng số 3 tỉnh L.

Địa chỉ: số 380, quốc lộ 20, tổ 15, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Kim Th, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Phòng), vắng mặt.

4/ Ông Nguyễn Quang T, sinh năm: 1988; cư trú tại: số 04, thôn L, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/11/2020 của vợ chồng ông Phạm Thanh Q bà Phạm Thị Bích Th, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Dương Đình N, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Q, bà Th thì:

Vào ngày 09/9/2020 vợ chồng ông Q, bà Th lập Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L lô đất có diện tích 129,2m² thuộc thửa số LK 294, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 862331 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/11/2009; cùng ngày bà Th cũng lập Hợp đồng chuyển nhượng lô đất có diện tích 129,2m², thuộc thửa số LK 293, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BY 178153 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/3/2015, đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018, giá thỏa thuận mỗi lô đất là 400.000.000đ. Khi chuyển nhượng thì trên đất đã có nhà (do nhà xây chưa có giấy phép xây dựng nên không ghi nhà trong hợp đồng chuyển nhượng), trong nhà có toàn bộ máy móc dân máy vi tính, máy game máy chủ, bàn ghế, các vật dụng khác, những tài sản vừa nêu thì không thỏa thuận chuyển nhượng.

Trong thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 12.000.000.000đ, vợ chồng ông H, bà L đã trả được 5.000.000.000đ; cụ thể: vợ chồng ông H, bà L chuyển 1.700.000.000đ vào tài khoản cá nhân bà Thủy, số tiền 3.300.000.000đ vợ chồng ông H, bà L đưa đến E – Chi nhánh Đ, Phòng Giao dịch Đ để làm thủ tục trả nợ và lấy 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ra. Vợ chồng ông H, bà L giữ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để hai bên đi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, thỏa thuận sau khi sang tên cho bên nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông H, bà L sẽ thế chấp lại cho Ngân hàng để vay và trả số tiền còn lại 7.000.000.000đ cho nguyên đơn.

Ngày 14/9/2020 vợ chồng ông H, bà L đã được sang tên tại trang 4 của hai Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông H, bà L chưa thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà Th số tiền 7.000.000.000đ còn lại nên bà Th vẫn sử dụng căn nhà số 66, đường H, thị trấn L, huyện Đ (thửa đất số LK 294, LK 293, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ) để kinh doanh, khi nào vợ chồng ông H, bà L thanh toán số tiền còn lại thì mới bàn giao nhà còn toàn bộ dân vi tính chơi game, bàn ghế thì bên nhận chuyển nhượng phải trả lại cho nguyên đơn.

Do vậy, nay vợ chồng ông Q, bà Th có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc vợ chồng ông H, bà L trả số tiền 7.000.000.000đ còn thiếu, không yêu cầu lãi suất. Trong trường hợp vợ chồng ông H, bà L không thanh toán số tiền còn lại là 7.000.000.000đ thì vợ chồng ông Q, bà Th yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà Th và vợ chồng ông H, bà L do Văn Phòng Công chứng số 3 tỉnh L chứng thực số 1970, quyền số 33/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/9/2020 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà Th và vợ chồng ông H, bà L được Văn Phòng Công chứng số 3 tỉnh L chứng thực số 1971, quyền số 33/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/9/2020 là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP862331 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/11/2009 sang tên vợ chồng ông H, bà L.

- Yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BY178153 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/3/2015 sang tên vợ chồng ông H, bà L.

Việc bị đơn cho rằng vợ chồng ông bà đã bàn giao nhà và tài sản trong nhà là không có xảy ra trong thực tế mà vào tháng 12/2020 vợ chồng ông H, bà L đã cho người đến phá khóa nhà số 66, đường H, thị trấn L, huyện Đ và sử dụng cho đến nay.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì vợ chồng ông Q, bà Th có ý kiến như sau:

- Đối với việc thuê lại nhà: Do bị đơn chưa thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên bà Th tiếp tục sử dụng nhà để kinh doanh cho đến khi vợ chồng ông H, bà L trả hết tiền; vì vậy bị đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng thì cho nguyên đơn thuê nhà để kinh doanh và nay yêu cầu bà Th trả cho vợ chồng ông H, bà L số tiền thuê nhà trong 03 tháng là 150.000.000đ thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

- Đối với việc vay tài sản: Ngày 22/9/2020 bà Th có vay bà L 500.000.000đ, “Giấy mượn tiền” do bà Th viết và ký nhận. Sáng ngày 25/9/2020 bà Th vay bà L 1.000.000.000đ, “Giấy mượn tiền” do bà Th viết và ký nhận. Tổng cộng là 1.500.000.000đ.

Đối với “Giấy nhận nợ” ghi ngày 25/9/2020 là do bà Th viết cho bà L để xác nhận khoản tiền vay buổi sáng ngày 25/9/2020 là vay 1.000.000.000đ và thỏa thuận trả lãi 0,8%/tháng, trả trong 04 năm (đây là khoản bà Th vay riêng của bà L vì sợ ông Q biết nên viết như vậy). Ngày 13/10/2020 ông H có chuyển khoản cho bà Th 45.000.000đ (sáng 15.000.000đ, chiều 30.000.000đ), tổng cộng bà Th chỉ vay 1.545.000.000đ, các khoản vay này không liên quan gì đến ông Q. Do vậy đối

với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông H, bà L thì bà Th không đồng ý, đề nghị giải quyết bằng vụ án khác.

- Theo nội dung đơn phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Nguyễn Thị Kim L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đến ngày 29/11/2021, và của bà Phan Thị Lệ Th, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho đến nay, thì:

Việc lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà Th và vợ chồng ông H, bà L, giá chuyển nhượng và thủ tục đăng ký biến động, sang tên thì thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Sau khi trả nợ cho Ngân hàng và đưa hồ sơ liên quan để tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng; bà Th đã về nhà vợ chồng ông H, bà L tại số 43, đường Xuân Thủy, thị trấn L, huyện Đ để nhận số tiền 7.000.000.000đ còn lại, việc này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hữu, sau khi nhận tiền thì bà Th có đưa lại cho bà L 50.000.000đ để lo thủ tục đóng thuế (khi đưa thì các bên không ghi giấy tờ gì).

Sau khi hồ sơ công chứng được làm xong; ông H đã chở công chứng viên đến nhà vợ chồng ông Q, bà Th tại lô 90, đường N, thị trấn L, huyện Đ để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên. Do đã trả tiền xong, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên đã hoàn thành nên mới có việc cập nhật sang tên vợ chồng ông H, bà L; điều này thể hiện qua nội dung của “Giấy nhận nợ” do bà Thủy viết ngày 25/9/2020 như sau: “Tôi tên: Phạm Thị Bích Th có bán cho bà L căn nhà và còn thiếu lại của bà L 1.000.000.000đ, số tiền này trả theo lãi suất ngân hàng 0,8% trên tháng và sẽ trả dần trong 4 năm là hết. Liên Nghĩa ngày 25/9/2020. Người nợ ký tên Phạm Thị Bích Th”; nội dung này chứng minh cho việc vợ chồng ông H, bà L đã trả 7.000.000.000đ và bà Thủy còn nợ lại 1.000.000.000đ. Hiện nay, vợ chồng ông, bà đã thế chấp toàn bộ tài sản trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để vay vốn.

Ngoài ra, cùng ngày 25/9/2020 bà Th còn vay bà L 1.000.000.000đ, bà L đã giao tiền cho bà Th nên bà Th viết “Giấy mượn tiền”. Trước đó, ngày 22/9/2020 bà Th cũng vay 500.000.000đ, bà L đã giao đủ tiền này cho bà Th nên bà Th mới viết “Giấy mượn tiền”; đến nay bà Th vẫn còn nợ bà L 2.500.000.000đ. Ngoài ra bà Th còn vay của ông H 50.000.000đ {cụ thể: Ngày 13/10/2020 ông H có chuyển khoản cho bà Th 45.000.000đ (sáng 15.000.000đ, chiều 30.000.000đ), vay thêm bà L vợ ông H 5.000.000đ}.

Trong thực tế, chỉ sau khi các bên hoàn thành xong việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì mới có việc vay tiền; thể hiện qua giấy nhận tiền ngày

22/9/2020 và 02 “Giấy mượn tiền” ngày 25/9/2020; trước ngày 09/9/2020 giữa các bên không có việc vay tiền của nhau.

Nay vợ chồng ông H, bà L yêu cầu vợ chồng ông Q, bà Th trả cho bị đơn số tiền gốc là 2.550.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất là 1%/tháng tính từ ngày 25/9/2020 đến nay.

Ngoài ra, sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì bà Th muốn thuê lại nhà, Quyền sử dụng đất nói trên nên vợ chồng ông H, bà L cho bà Th thuê lại để tiếp tục kinh doanh, giá thỏa thuận là 50.000.000đ/tháng, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập bằng văn bản do là chỗ quen biết. Do bà Th không trả tiền thuê nhà theo như thỏa thuận trước đó nên đến tháng 12/2020 vợ chồng ông H, bà L đã lấy lại nhà, Quyền sử dụng đất vừa nêu. Nay vợ chồng ông H, bà L yêu cầu bà Th trả cho vợ chồng ông, bà 150.000.000đ tiền thuê nhà của 03 tháng còn thiếu.

Bên cạnh đó, khi thỏa thuận việc mua bán nhà, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì cả hai bên đều thống nhất bán toàn bộ tài sản trong nhà bao gồm dàn vi tính chơi game, bàn ghế,... tuy nhiên việc thỏa thuận này không được lập bằng văn bản.

Vì vậy, vợ chồng ông H, bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà Th.

- Theo Văn bản trình bày của Ông Nguyễn Văn L, người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, thì:

Năm 2020, bà Th chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất số 293, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông H, bà L, theo hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 3 công chứng số 1971, quyền số 33TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/9/2020; vợ chồng ông Q, bà Th chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất số 294, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông H, bà L, theo hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 3 công chứng số 1970, quyền số 33TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/9/2020.

Ngày 09/9/2020, ông H nộp hồ sơ đăng ký biến động do chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi tiếp nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã cập nhập cơ sở dữ liệu địa chính, chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đến Chi cục thuế và xác nhận nội dung biết động tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY178153 ngày 20/3/2015; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP862331 ngày 04/11/2009, ngày 15/9/2020 ông H đã nhận kết quả giải quyết hồ sơ hành chính.

Về điều kiện chuyển nhượng: Tại thời điểm giải quyết hồ sơ, thửa đất số 293, 294, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng không có tranh chấp, không bị kê biên ngăn chặn ... đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận biến động vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật.

Trình tự, thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Q, bà Th sang cho vợ chồng ông H, bà L và giữa bà Th sang cho vợ chồng ông H, bà L là đúng quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Lê Kim Th, người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 03 tỉnh Lâm Đồng, thì: Ngày 09/9/2020, Phòng Công chứng số 03 chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 1970, 1971, quyền số 33TP/CC-SCC/HĐGD theo yêu cầu của bà Th đối với thửa đất số LK 293, LK 294, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ căn cứ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP862331 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/11/2009 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY178153 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/3/2015; tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đảm bảo tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này cho nên Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do vậy, việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 1970 và số 1971, quyền số 33TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 tỉnh L chứng thực ngày 09/9/2020 của vợ chồng ông Q, bà Th là không có căn cứ.

- Theo lời trình bày của Bà Trần Thị Thanh X, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V, thì: Vợ chồng ông H, bà L thế chấp Quyền sử dụng đất có diện tích 129,2m², thuộc thửa số LK 294, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và Quyền sử dụng đất có diện tích 129,2m², thuộc thửa đất số LK 293, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch L để vay 5.000.000.000đ. Nay các bên tranh chấp có liên quan đến 02 lô đất nói trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Quang T thì: Trước đây ông là người quản lý phòng game cho bà Th, ông có 01 bộ máy tính bàn gồm 01 màn hình Dell (U27), CPU I3 6100, 01 phom corsair, 01 chuột mam 3, card màn hình 960 RTS MSI, ổ cứng 256, 1HDD 1T, 01 tai phone rayzor 71 để nguyên trong phòng thu

ngân tại địa chỉ số 66, đường H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 29/3/2021 khi Tòa án tiến hành thẩm định giá tài sản thì đã trả lại cho ông 01 đôi dày màu vàng, 01 đôi dày màu đen, 01 đôi dép crod, 01 áo khoác da, 01 áo khoác nỉ màu vàng, 01 máy ép chân không, 01 bộ khoan GSP 580, 01 máy khò đóng khuôn, 01 ổ cắm, 02 bể cá lớn, 01 bể cá nhỏ, 01 kệ gỗ, 02 tủ gỗ vì đây là tài sản của ông. Ngoài ra, ông bị mất 01 loa JBL charge 3 và 01 bộ máy tính chưa qua sử dụng có kèm hoá đơn, 02 tủ thuốc bằng gỗ, 01 máy ảnh Cano EA. Tuy nhiên ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022; Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất*” đối với vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th 7.000.000.000đ tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà, đất.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th số tiền 733.000.000đ (tiền trị giá dàn máy vi tính, vi tính chơi game, mắt camera, quạt, tủ, máy lạnh, bếp, loa, bình ga, bồn nước, bàn máy tính, ghế, bàn, kệ, giường, đôn).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th về việc “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*” đối với vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, Phòng Công chứng số 3.

Công nhận diện tích Quyền sử dụng đất 129,2m² đất, thuộc thửa số LK 293, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và diện tích 129,2m² đất, thuộc thửa số LK 294, tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và căn nhà gắn liền với 02 thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H, bà L.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L về việc “*Tranh chấp về Hợp đồng Dân sự vay tài sản*” đối với vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th.

Buộc bà Phạm Thị Bích Th trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L số tiền 500.000.000đ (bà Th mượn ngày 22/9/2020) và buộc bà

Phạm Thị Bích Th trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L số tiền 1.000.000.000đ (theo giấy mượn tiền ngày 25/9/2020). Buộc bà Phạm Thị Bích Th trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L số tiền 45.000.000đ ngày 13/10/2020. Tổng cộng là 1.545.000.000đ gốc và 174.394.520đ lãi.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L yêu cầu ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th trả số tiền 1.000.000.000đ (theo giấy nhận nợ đề ngày 25/9/2020).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L về việc “*Tranh chấp về Hợp đồng thuê tài sản*” đối với vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L yêu cầu ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th trả số tiền 100.000.000đ thuê nhà, đất.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 12/01/2022 vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Thành H trình bày trong thực tế bà Th còn nợ của vợ chồng ông 8.000.000.000đ, khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì vợ chồng ông đã căn trừ số tiền nói trên vào tiền chuyển nhượng còn thiếu; 1.000.000.000đ còn lại thì bà Th viết giấy nhận nợ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông xin rút phần yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc bà Th phải trả số tiền 1.000.000.000đ mà bà Th đã viết giấy nhận nợ ngày 25/9/2020 với nội dung: “Tôi tên: Phạm Thị Bích Th có bán cho bà L căn nhà và còn thiếu lại của bà L 1.000.000.000đ, số tiền này trả theo lãi suất ngân hàng 0,8% trên tháng và sẽ trả dần trong 4 năm là hết. Liên Nghĩa ngày 25/9/2020. Người nợ ký tên Phạm Thị Bích Th”. Bà Phan Thị Lệ Th, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với ý kiến của ông H. Đồng thời đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ông Dương Đình N, là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Q, bà Th, đồng ý với việc rút 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 1.000.000.000đ đồng thời yêu cầu vợ chồng ông H, bà L phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà, Quyền sử dụng đất còn thiếu cho nguyên đơn là 7.000.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận

kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần buộc phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất còn thiếu là 7.000.000.000đ; chấp nhận việc rút phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Tòa án buộc bà Th phải trả số tiền 1.000.000.000đ theo giấy nhận nợ ngày 25/9/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L 02 lô đất và căn nhà trên đất; cụ thể: lô đất có diện tích 129,2m² thuộc thửa LK 293 và diện tích 129,2m² thuộc thửa LK294, cùng tờ bản đồ quy hoạch dân cư lô Thanh Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Do bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn lại, trong trường hợp không trả được thì yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng 02 lô đất nói trên là vô hiệu và hủy cập nhật đăng ký biến động tên của vợ chồng ông H, bà L tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông H, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng nhà và Quyền sử dụng đất nói trên; đồng thời có đơn phản tố yêu cầu vợ chồng ông Q, bà Th phải trả số tiền đã vay, tiền thuê nhà nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức; Tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản; Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Đối với việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức thì:

- Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay; cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc giữa các bên có thỏa thuận chuyển nhượng 02 lô đất đều có diện tích 129,2m², thuộc các thửa LK293, LK 294, tờ bản đồ khu quy hoạch dân cư lô Thanh Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BY178153 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/3/2015 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP862331 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/11/2009. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng số 03 chứng thực theo quy định và đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên bên nhận chuyển nhượng tại trang 4 của các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nói trên. Các bên cũng thừa nhận tổng giá trị chuyển nhượng là 12.000.000.000đ. Do vậy đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Nay các bên chỉ tranh chấp về việc thanh toán số tiền 7.000.000.000đ của hai hợp đồng này.

- Tại giai đoạn sơ thẩm; bị đơn cho rằng đã trả cho nguyên đơn số tiền 7.000.000.000đ nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất còn thiếu tại nhà vợ chồng ông H, bà L tại đường Xuân Thủy, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, việc trả số tiền này được thực hiện trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 09/9/2020; ngoài ra tại “Giấy nhận nợ” ngày 25/9/2020 do bà Th ký có thể hiện nội dung *“Tôi tên là Phạm Thị Bích Th có chuyển nhượng cho bà L căn nhà và còn thiếu của bà L 1.000.000.000đ, số tiền này trả theo lãi suất Ngân hàng 0,8%/tháng và sẽ trả dần trong 04 năm là hết, giấy nhận nợ do bà Th viết và ký tên”* điều đó thể hiện bên chuyển nhượng (nguyên đơn) đã nhận đủ tiền mới xác nhận còn nợ lại bên nhận chuyển nhượng (bị đơn) số tiền 1.000.000.000đ. Tuy nhiên ngoài những vấn đề vừa nêu thì bị đơn không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho việc vợ chồng ông Q, bà Th đã nhận số tiền còn lại. “Giấy nhận nợ” ngày 25/9/2020 nói trên có nội hàm thể hiện sự cản trừ một khoản nợ nào đó của nguyên đơn đối với bị đơn (nếu có) vào số tiền nhận chuyển nhượng mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn nên mới thể hiện nguyên đơn còn nợ lại 1.000.000.000đ. Tại phiên tòa hôm nay ông H thừa nhận vợ chồng ông chưa đưa cho nguyên đơn số tiền 7.000.000.000đ còn thiếu mà do nguyên đơn còn nợ 8.000.000.000đ nên mới cản trừ vào số tiền nói trên và bà Th đã ký giấy xác nhận; lời trình bày này là phù hợp với phân tích nói trên.

- Xét việc ký “Giấy nhận nợ” ngày 25/9/2020 nói trên của bà Th là không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật; bởi lẽ cho dù thực tế nếu bà Th có nợ vợ chồng ông H, bà L số tiền 8.000.000.000đ đi nữa thì việc thỏa thuận cản trừ chỉ phát sinh hiệu lực nếu đây là nợ chung của vợ chồng ông Q, bà Th và việc thỏa thuận cản trừ phải được sự đồng ý của ông Q bởi diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông Q, bà Th. Trong khi đó ông Q không thừa nhận việc có nợ bị đơn số tiền này và không đồng ý với việc cản trừ nợ (nếu có) của bà Th; bị đơn cũng không chứng minh được số tiền nợ 8.000.000.000đ đã trình bày như vừa nêu được bà Th sử dụng phục vụ cho việc kinh doanh, sinh hoạt của gia đình ông Q, bà Th nên chưa thể xem đây là nợ chung của vợ chồng ông Q, bà Th phát sinh trong thời kỳ hôn nhân; việc bà Th tự ý định đoạt và cản trừ số tiền chuyển nhượng vào tiền nợ khi chưa được sự đồng ý của ông Q là trái với quy định của pháp luật và không xem đây là chứng cứ chứng minh cho việc bị đơn đã trả hết tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Hiện nay bên nhận chuyển nhượng đã được làm thủ tục đăng ký sang tên trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; nhà và Quyền sử dụng đất đang được bị đơn quản lý, sử dụng; nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu vợ chồng ông H, bà L phải trả số tiền còn thiếu nên cần buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 7.000.000.000đ

chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho nguyên đơn như đã phân tích nói trên là phù hợp.

[2.2] Đối với tài sản là bất động sản trong nhà gồm máy vi tính, vi tính chơi game, mắt camera, quạt, tủ, máy lạnh, bếp, loa, bình ga, bồn nước, bàn máy tính, ghế, bàn, kệ, giường, đôn, vật dụng trong nhà,...; bị đơn cho rằng giữa hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng cùng với việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh, nguyên đơn lại không thừa nhận. Do hiện nay khối tài sản này đang do bị đơn quản lý, sử dụng nên cấp sơ thẩm đã giao toàn bộ cho bị đơn và buộc vợ chồng ông H, bà L có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản này cho vợ chồng ông Q, bà Th theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Đ thực hiện ngày 09/6/2021 với số tiền 733.000.000đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với việc tranh chấp Hợp đồng Dân sự vay tài sản thì:

- Đối với khoản tiền 500.000.000đ vay ngày 22/9/2020 và 1.000.000.000đ vay ngày 25/9/2020: quá trình giải quyết vụ án bà Th thừa nhận có vay và đồng ý trả; cấp sơ thẩm nhận định đây là khoản vay riêng của bà Th, không phải của ông Q nên chỉ buộc bà Th phải trả số tiền này cho bị đơn là có căn cứ.

- Đối với khoản tiền 50.000.000đ mà bị đơn cho rằng bà Th vay ngày 13/10/2020; cụ thể ông H chuyển khoản cho bà Th 45.000.000đ (sáng 13/10/2020 chuyển 15.000.000đ, chiều chuyển 30.000.000đ) và bà Th vay thêm của bà L số tiền 5.000.000đ nên vợ chồng ông H, bà L yêu cầu vợ chồng ông Q, bà Th phải trả số tiền này; tuy nhiên bà Th chỉ thừa nhận có vay 45.000.000đ; vợ chồng ông H, bà L không xuất trình được chứng cứ chứng minh có cho bà Th vay thêm 5.000.000đ và đây là khoản nợ chung của vợ chồng ông Q, bà Th; Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Th chỉ phải trả cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 45.000.000đ là đúng với quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu tính lãi thì thấy rằng: các khoản vay nói trên với tổng số tiền là 1.545.000.000đ, hai bên không thỏa thuận lãi suất và thời hạn trả nợ, cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi suất, phạt vi phạm và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi và buộc bà Th phải chịu lãi với số tiền là 174.394.520đ là phù hợp.

Tổng cộng bà Th phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng Hưng, bà L số tiền 1.719.394.520đ; trong đó nợ gốc là 1.545.000.000đ, nợ lãi là 174.394.520đ.

- Đối với số tiền 1.000.000.000đ mà bà Th đã ký vào “Giấy nhận nợ” ngày 25/9/2020 thể hiện nội dung “*Tôi tên là Phạm Thị Bích Th có chuyển nhượng cho bà L căn nhà và còn thiếu của bà L 1.000.000.000đ, số tiền này trả theo lãi suất*”

Ngân hàng 0,8%/tháng và sẽ trả dần trong 04 năm là hết, giấy nhận nợ do bà Th viết và ký tên”. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đã rút phần yêu cầu phản tố này, nguyên đơn đồng ý. Xét việc rút phần yêu cầu phản tố nói trên của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội; được nguyên đơn đồng ý nên cần hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết nội dung nói trên và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này là phù hợp.

[2.4] Đối với việc tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản thì:

- Vợ chồng ông H, bà L cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng hai lô đất nói trên thì giữa các bên có thỏa thuận cho nguyên đơn thuê lại nhà, Quyền sử dụng đất để kinh doanh nên yêu cầu phải trả 100.000.000đ còn nguyên đơn không thừa nhận. Quá trình giải quyết vụ án, ông H xuất trình File ghi âm thể hiện bà Th thuê nhà của vợ chồng ông H, bà L, tuy nhiên nội dung của bản ghi âm và bản chuyển từ âm thanh thành văn bản mà ông H cung cấp không thể hiện việc hai bên thỏa thuận bà Th thuê nhà của vợ chồng ông H, bà L, không thể hiện thời gian thuê, giá cho thuê là bao nhiêu. Trong khi đó bà Th cho rằng do vợ chồng ông H, bà L chưa thanh toán số tiền còn lại 7.000.000.000đ nên chưa bàn giao nhà mà vẫn tiếp tục sử dụng là có căn cứ, đúng quy định. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông H, bà L về việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê nhà.

[3] Đối với Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V (BIDV), Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch L và vợ chồng ông H, bà L. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không tranh chấp nên không đề cập. Nếu sau này các bên tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với ông Tuyển là người trông coi quán game trên diện tích nhà, Quyền sử dụng đất nói trên, quá trình giải quyết vụ án không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đề cập, xem xét.

[5] Với những nhận định trên, cần chấp nhận việc rút phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 1.000.000.000đ mà bà Th đã ký vào “Giấy nhận nợ” ngày 25/9/2020 thể hiện nội dung *“Tôi tên là Phạm Thị Bích Th có chuyển nhượng cho bà L căn nhà và còn thiếu của bà L 1.000.000.000đ, số tiền này trả theo lãi suất Ngân hàng 0,8%/tháng và sẽ trả dần trong 04 năm là hết, giấy nhận nợ do bà Th viết và ký tên”*; hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết nội dung nói trên và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này. Các phần quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm; cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L, nhưng cần sửa lại cách tuyên; phù hợp với các yêu cầu của đương sự.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 67.193.000đ, bà Th đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí nói trên là phù hợp.

[7] Đối với việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết yêu cầu của đương sự nhưng chưa cho nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm thì thấy rằng: theo nội dung đơn khởi kiện ngày 03/10/2021 thì vợ chồng ông Q, bà Th tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H, bà L, quá trình giải quyết vụ án thì các bên đều thống nhất về đối tượng nhận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, chỉ tranh chấp về khoản tiền còn phải thanh toán; như vậy xét về bản chất thì khoản tiền thanh toán vẫn trong phạm vi tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên; việc bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa đóng đủ tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của mình mà Tòa án đã giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và phải hủy Bản án sơ thẩm để thực hiện lại các thủ tục theo quy định là không chính xác vì trong vụ án này, các tài liệu chứng cứ do các bên xuất trình đã được Tòa án làm rõ và được các đương sự thừa nhận; trong trường hợp hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án nên cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung, vấn đề vi phạm nói trên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm là phù hợp.

[8] Về án phí:

- Vợ chồng ông H, bà L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà Th và số tiền của yêu cầu phản tố không được chấp nhận {7.000.000.000đ (tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất) + 1.000.000.000đ (tranh chấp hợp đồng Dân sự Vay tài sản) + 733.000.000đ (giá trị của dàn máy vi tính,...) + 100.000.000đ (tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản); tổng cộng là 8.833.000.000đ} là 116.833.000đ (112.000.000đ + 0,1% x 4.833.000.000đ).

- Bà Th phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho vợ chồng ông H, bà L là 63.581.835đ (36.000.000đ + 3% x 919.394.520đ).

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông H, bà L phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 156, 165, 299, các khoản 2, 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 351, 352, 463, 466, 468, 472, 473, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 5 Điều 26, khoản 2 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.

+ Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố “*Tranh chấp Hợp đồng Dân sự vay tài sản*” của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L đối với vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th về việc yêu cầu trả số tiền 1.000.000.000đ mà bà Th đã ký vào “Giấy nhận nợ” ngày 25/9/2020 thể hiện nội dung “*Tôi tên là Phạm Thị Bích Th có chuyển nhượng cho bà L căn nhà và còn thiếu của bà L 1.000.000.000đ, số tiền này trả theo lãi suất Ngân hàng 0,8%/tháng và sẽ trả dần trong 04 năm là hết, giấy nhận nợ do bà Th viết và ký tên*”; hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết nội dung nói trên và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án:

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu nói trên của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th số tiền 7.733.000.000đ (bảy tỷ bảy trăm ba mươi ba triệu đồng); trong đó 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng) là tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn thiếu; 733.000.000đ (bảy trăm ba mươi ba triệu đồng) là giá trị dàn máy vi tính chơi game, mắt camera, quạt, tủ, máy lạnh, bếp, loa, bình ga, bồn nước, bàn máy tính, ghế, bàn, kệ, giường, đôn,...

Vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản nói trên; bao gồm:

Bộ máy vi tính 1: số lượng 21 bộ; Bộ máy vi tính 2: số lượng 01 bộ; Bộ máy vi tính 3: số lượng 01 bộ; Bộ máy vi tính 4: số lượng 43 bộ; Bộ máy vi tính 5: số lượng 03 bộ; Bộ máy vi tính 6: số lượng 15 bộ; Mắt Camera: 11 cái; Quạt treo tường 1: 16 cái; Quạt treo tường 2: 03 cái; Tủ đông: 01 cái; Máy lạnh: 03 cái; Bếp ga: 01 cái; Tủ lạnh: 01 cái; Tủ mát: 01 cái; Tủ bàn salad: 01 cái; Loa: 05 cái; Bình

ga: 01 cái; Bồn nước: 01 cái; Bàn máy tính 1: 21 cái; Bàn máy tính 2: 07 cái; Bàn máy tính 3: 04 cái; Bàn máy tính 4: 06 cái; Ghế sofa 1: 21 cái; Ghế sofa 2: 05 cái; Ghế sofa 3: 05 cái; Ghế sofa 4: 10 cái; Ghế sofa 5: 07 cái; Khung sắt: 01 cái; Ghế game 1: 01 cái; Ghế game 2: 66 cái; Bàn 1: 01 cái; Bàn 2: 02 cái; Bàn 3: 01 cái; Bàn 4: 01 cái; Bàn 5: 01 cái; Bàn 6: 01 cái; Bàn 7: 13 cái; Bàn 8: 10 cái; Bàn 9: 01 cái; Tủ đồ cá nhân: 01 cái; Kệ gỗ treo tường: 01 cái; Kệ để đồ 1: 01 cái; Kệ để đồ 2: 01 cái; Kệ để đồ 3: 01 cái; Giường: 01 cái; Tủ quần áo 1: 01 cái; Tủ quần áo 2: 01 cái; Kệ bếp 1: 01 cái; Kệ bếp 2: 01 cái; Kệ chén: 01 cái; Đôn 1: 33 cái; Đôn 2: 02 cái; Ghế quầy bar 1: 20 cái; Ghế quầy bar 2: 10 cái; Ghế cà phê 1: 04 cái; Ghế cà phê 2: 05 cái; Ghế cà phê 3: 28 cái; Ghế cà phê 4: 02 cái; Ghế cà phê 5: 01 cái; Ghế cà phê 1: 01 cái.

(Tất cả được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản thẩm định giá do Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng lập vào các ngày 28/01/2021 và 29/3/2021 và tại các trang 15/18, 16/18, 17/18 của Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Đ thực hiện ngày 09/6/2021).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th về việc “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*” đối với vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án: Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu nói trên của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

3. Vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L được quyền sử dụng các lô đất có diện tích 129,2m², thuộc thửa số LK 293 và 129,2m², thuộc thửa số LK 294, tất cả đều thuộc tờ bản đồ Quy hoạch dân cư lô Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và căn nhà gắn liền với 02 thửa đất nói trên.

Vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L về vụ việc “*Tranh chấp Hợp đồng Dân sự vay tài sản*” đối với vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th.

Buộc bà Phạm Thị Bích Th phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L số tiền 1.719.394.520đ (một tỷ bảy trăm mười chín triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi đồng); trong đó nợ gốc là 1.545.000.000đ (một tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu đồng), nợ lãi là 174.394.520đ (một trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*” của vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L đối với vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th về việc yêu cầu trả số tiền 100.000.000đ.

6. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L phải chịu 67.193.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Buộc vợ chồng ông H, bà L phải trả lại cho vợ chồng ông Phạm Thanh Q, bà Phạm Thị Bích Th số tiền 67.193.000đ (sáu mươi bảy triệu một trăm chín mươi ba nghìn đồng).

7. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Phạm Thanh Q không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Phạm Thị Bích Th phải chịu 63.581.835đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000804 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà Th còn phải nộp 63.281.835đ.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L phải chịu 116.833.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 44.620.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001029 ngày 28/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông H, bà L còn phải nộp 72.213.000đ.

- Án phí phúc thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị Phương L phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007201 ngày 24/01/2022 và số 0007210 ngày 25/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông H, bà L đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

8. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đ (01);
- Chi cục THADS huyện Đ (01);
- Dương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch