

Bản án số: **104/2024/DS-ST**

Ngày: 14-9-2024

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

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

*Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Nguyễn Thi Thi**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Công Chi**

Ông **Nguyễn Văn Cơ**

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

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

Ngày 14 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Toà án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 về “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu một phần*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2024/QĐXX-ST ngày 27/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2024/QĐST-DS ngày 07/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Bá T**, sinh năm 1980 và bà **Phạm Thị Thu Đ**; Địa chỉ: **Tổ B, phường H, quận L, TP Đà Nẵng**. Ông **T** có mặt. Bà **Đ** có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Dương Kim H**, sinh năm 1984; Địa chỉ: **B N, quận H, TP Đà Nẵng**. Có mặt.

- Bị đơn: **Công ty CP T2**; Trụ sở: **Tầng A Tòa nhà D, Lô A N** (nổi dài), **phường H, quận L, TP Đà Nẵng**.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Số A L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng**.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: Số B N, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Chức danh: Tổng giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Minh Đ1 – Giám đốc Ngân hàng TMCP S chi nhánh Trung tâm. Vắng mặt.
2. Phòng Công chứng số 3 thành phố Đ; địa chỉ: Số A đường V (Lô S, Khu B), phường A, quận S, TP .. Vắng mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T, bà Phạm Thị Minh Đ2 là Luật sư Dương Kim H trình bày:

Ngày 03/8/2015, ông Nguyễn Bá T và Công ty CP T2 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3662 có nội dung: Công ty CP T2 đồng ý chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thông tin như sau: Lô đất số B2-8/67; Diện tích lô đất 5m x 24m = 120m<sup>2</sup>; Lòng đường mặt tiền: NTT thuộc dự án vệt 50m đường N nối dài - thành phố Đà Nẵng.

- Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 5.441.000đ/m<sup>2</sup> (đơn giá này không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng) và đơn giá đã bao gồm thuế VAT.

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất: 120m<sup>2</sup> x 5.441.000đ = 652.920.000 đồng.

Thời hạn thanh toán được chia thành 05 lần cụ thể theo quy định tại Điều 2.3 của Hợp đồng. Vợ chồng ông T đã nộp được số tiền lần 1 là: 392.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi hai triệu đồng) (tương đương 60% giá trị lô đất nêu trên) theo các phiếu thu: Phiếu thu số 080012 ngày 04/8/2015, Phiếu thu số 080040 ngày 17/8/2015 đúng theo thoả thuận trong Hợp đồng đã ký kết.

Trước thời điểm thanh toán lần 2 là 10% giá trị Hợp đồng – trong vòng 12 tháng sau lần 1 (tức ngày 03/8/2016), Công ty T2 báo với ông T rằng phải xây nhà trên đất xong mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm ký kết hợp đồng năm 2015, vợ chồng ông T không hề biết thông tin này. Sau khi được thông báo, vợ chồng ông T vay mượn ngân hàng để xây nhà trên đất theo yêu cầu của T, vợ chồng ông T thuê thiết kế bản vẽ nhà ở và trình Công ty T2 phê duyệt theo phương án thiết kế của T.

Ngày 26/5/2016, ông T và đại diện của Công ty cổ phần T2 đã có buổi làm việc thoả thuận về việc xây dựng nhà ở theo Biên bản làm việc ngày 26/5/2016. Theo đó, Công ty T2 đồng ý cho vợ chồng ông T xây nhà trên đất theo bản vẽ thiết kế xây dựng nhà ở theo đúng quy hoạch được Bên Trung Nam phê duyệt. “Sau khi bên B xây dựng nhà xong, bên A sẽ đề nghị UBND thành phố/ Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Bên B sau khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Bên A (Bên B chỉ trả tiền sử dụng đất, tiền xây dựng nhà là của bên B).

Bên B khi mua vật tư cho phần thô như: sắt thép, xi măng, đá 1x2, đá hộc, đá 4x6, gạch, cát xây... đề nghị lấy hoá đơn mua hàng cho người mua là Công Ty CP T2 với thông tin cụ thể: Bên mua: Công ty Cổ phần T2; địa chỉ: tầng G, Ks O DN, A N, P. N, Q. H, tp., V; Mst: 0400405307”.

Bị đơn có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T bà Đ2 có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên. Việc xác lập giao dịch giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với nhu cầu của các bên. Mục đích nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, đạo đức xã hội.

Tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch, lô đất số B2-8/67 thuộc Dự án vệt 50m đường N nối dài – thành phố Đà Nẵng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại điểm a khoản 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 như sau:

“2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.”

Thời điểm hiện tại, Công ty CP T2 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà Đ2 nêu trên. Ông T bà Đ2 cũng đã xây dựng căn nhà 03 tầng trên thửa đất này vào năm 2016 theo yêu cầu và bản vẽ thiết kế được Công ty CP T2 phê duyệt. Gia đình ông T đã sinh sống ổn định tại Căn nhà nêu trên từ đó đến nay và không bị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Đến cuối năm 2020, căn nhà nêu trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tồn tại.

Điểm b.2, b.3 khoản 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP quy định:

“b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.”

Như vậy, căn cứ quy định tại điểm b.2, điểm b.3 khoản 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nêu trên, chúng ông T kính đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất số 3662 ngày 03/8/2015 được ký kết giữa ông T- Nguyễn Bá T với Công ty cổ phần T2 có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T mới được Công ty T2 thông báo về việc: lô đất mà vợ chồng ông T bà Đ2 nhận chuyển nhượng phải xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì mới được ra sổ và sang tên cho khách hàng. Do đó, Công ty T2 đề nghị vợ chồng ông T bà Đ2 đầu tư xây dựng nhà ở trên lô đất số B2-8/67 nêu trên để đảm bảo đủ điều kiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và sang tên. Nội dung này trái với thỏa thuận ban đầu giữa hai bên, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông T. Thời điểm chào bán, giới thiệu sản phẩm, phía Công ty không đề cập đến việc xây dựng nhà ở trên lô đất mà chúng ông T nhận chuyển nhượng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty buộc khách hàng phải tự đầu tư xây dựng nhà ở thì mới công chứng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Mặc dù thời điểm đó, kinh tế của vợ chồng ông T bà Đ2 vô cùng khó khăn và việc xây dựng nhà nằm ngoài kế hoạch, khả năng tài chính của gia đình. Tuy nhiên, do lo sợ không xây nhà theo quy định sẽ không được cấp sổ nên chúng ông T phải đồng ý theo yêu cầu của Công ty T2. Vợ chồng ông T phải vay mượn, chi một khoản tiền để đầu tư xây dựng căn nhà 3 tầng theo quy hoạch. Từ đó dẫn đến những khó khăn về mặt tài chính cho chúng ông T trong việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giải ngân theo Hợp đồng đã ký với Công ty.

Căn nhà của vợ chồng ông T là một trong 21 căn nhà được T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải tự xây dựng nhà. Khi Sở xây dựng kiểm tra thì có sai phạm trong việc xây dựng 21 căn nhà: Ngày 05/12/2019, Sở xây dựng thành phố Đ đã ban hành Công văn số 9644/SXD-TTS v/v xử lý các công trình xây dựng không phép thuộc vệt 50m đường N nôi dài, phường H gửi đến UBND quận L. Theo đó, Sở xây dựng nhận thấy các công trình xây dựng nhà ở tại mặt tiền đường N nôi dài thuộc dự án Vệt 50m do Công ty cổ phần T2 làm chủ đầu tư không có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp, Sở xây dựng đề nghị UBND quận L chỉ đạo các cơ quan có liên quan tổ chức kiểm tra, xử lý các công trình xây dựng có không phép nêu trên đúng theo quy định. Sở xây dựng có biên bản xử phạt không cho tồn tại, buộc tháo dỡ 21 căn nhà, trong đó có căn nhà của ông T. Việc Công ty C làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho vợ chồng ông T bà Đ2, tài sản có nguy cơ bị nhà nước tháo dỡ. Đây là lỗi của Công ty T2 trong việc trình quy hoạch với thành phố. Đó là một trong những lý do mà vợ chồng ông T bà Đ2 chưa đóng đủ tiền.

Ngày 08/02/2018, Công ty T2 có Công văn số 70/CV/018/TNL v/v hạn cuối nộp tiền đất và nhận Giấy CNQSDĐ theo HĐ dự án vệt 50m (lần 2). Tuy nhiên, tên của

ông T tại Công văn này đã có sự sai sót. Ông T có lên làm việc, đề nghị ghi lại tên tuy nhiên ông T không được phản hồi về việc này.

Vợ chồng ông T, bà Đ2 đã nhiều lần liên hệ Công ty T2 để đề xuất việc thanh toán số tiền còn lại và yêu cầu nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phía Công ty T2 trả lời là chưa chắc chắn về việc trả sổ. Gia đình ông T càng hoang mang, lo sợ hơn khi nhận được thông tin về việc các cơ quan có thẩm quyền đã có công văn xác định việc xây dựng nhà ở trên đất thuộc Dự án vệt 50m đường N nội dải của Công ty cổ phần T2 là sai quy hoạch, yêu cầu tháo dỡ toàn bộ 21 căn nhà đã xây dựng (trong đó có căn nhà chúng ông T đã bỏ tiền ra xây).

Đến cuối năm 2020, nhà nước mới cho phép tồn tại 21 căn nhà, trong đó có căn nhà của ông T theo Biên bản họp ngày 24/12/2020, cụ thể như sau:

Ngày 27/5/2020, Sở xây dựng ban hành Công văn số 3736/SXD-CPXD v/v xây dựng 21 lô đất mặt tiền đường N do Công ty cổ phần T2 làm chủ đầu tư gửi UBND thành phố Đ. Công văn có đề cập đến nội dung sau: *“Theo nội dung Công văn số 47/BXD-PTĐT ngày 12/01/2015 của Bộ X, đối với các công trình nhà phố thuộc mặt tiền đường N nội dải phải xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị trước khi chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân. Tuy nhiên do áp lực bố trí tái định cư, thời điểm năm 2012 Công ty cổ phần T2 đã bàn giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất bố trí 17 lô đất bố trí tái định cư để cho dân tự xây dựng nhà ở (theo Quyết định số 3824/QĐ-UBND ngày 13/6/2014), ngoài ra theo giải trình của Công ty cổ phần T2 do nhận thức chưa đầy đủ và nhầm lẫn về quy định của nhà nước trong việc xây dựng nhà để bán, nên có ký hợp đồng giữ chỗ với 21 lô đất (trong đó 18 lô đã cấp GCN quyền sử dụng đất, 03 lô chưa cấp GCN quyền sử dụng đất) và việc quản lý xây dựng chưa tốt, dẫn đến việc để 21 hộ dân tự xây dựng nhà ở khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép (việc sai phạm này UBND quận L đã xử phạt vi phạm hành chính đối với việc xây dựng không phép nêu trên). Đối với 6 trường hợp vi phạm khoảng lùi và lộ giới do xây dựng tường rào, công ngõ; theo nội dung Báo cáo của UBND quận L, Công ty cổ phần T2 đã phối hợp với đội kiểm tra quy tắc quận L buộc các hộ tháo dỡ phần vi phạm (biên bản xác nhận ngày 03/4/2020).*

*Sở xây dựng xét thấy việc xây dựng nhà ở trên 21 lô đất nêu trên không ảnh hưởng lớn về kiến trúc cảnh quan chung tại khu vực, có thể thống nhất cho phép tồn tại để đảm bảo nhu cầu sử dụng và ổn định đời sống của các hộ dân.”*

Xét nội dung trên của Sở xây dựng, ngày 05/6/2020, UBND thành phố Đ ban hành Công văn số 3673/UBND-SXD v/v xây dựng 21 lô đất mặt tiền đường N do Công ty cổ phần T2 làm chủ đầu tư với nội dung: Thống nhất theo đề xuất của Sở xây dựng tại Công văn số 3736/SXD-CPXD ngày 27/5/2020. Đối với các vị trí còn lại, yêu cầu Công

ty cổ phần T2 phải xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị được duyệt trước khi chuyển quyền theo đúng quy định.

Như vậy, việc ông T, bà Đông hoãn thanh toán số tiền còn lại hoàn toàn do lỗi của Bị đơn, cụ thể là:

Lô đất của ông T thuộc 21 lô đất mặt tiền đường N nổi dài – Thành phố Đà Nẵng do Công ty T2 là chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị được duyệt trước khi chuyển nhượng cho khách hàng. Tuy nhiên, Công ty không cung cấp đầy đủ thông tin cho khách hàng khi chào bán sản phẩm.

Công ty T2 là chủ đầu tư thực hiện dự án, chào bán sản phẩm cho khách hàng nhưng không cung cấp đầy đủ thông tin, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của khách hàng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã để xảy ra những sự kiện bất lợi cho khách hàng, gây hoang mang cho khách hàng về khả năng thực hiện nghĩa vụ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho khách hàng. Do đó, việc chúng ông T chưa thực hiện nghĩa vụ là hoàn toàn có căn cứ.

Theo khoản 1 điều 411 Bộ luật dân sự 2015 quy định về quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ:

*“Bên phải thực hiện nghĩa vụ trước có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ, nếu khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên kia đã bị giảm sút nghiêm trọng đến mức không thể thực hiện được nghĩa vụ như đã cam kết cho đến khi bên kia có khả năng thực hiện được nghĩa vụ hoặc có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.”*

Tại điểm d khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định về quyền của Bên A – Công ty T2: *“Trong trường hợp chủ trương, chính sách của Nhà nước có liên quan đến việc chuyển nhượng QSD đất thì Bên A buộc phải thực hiện theo chỉ đạo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không được phép làm trái qui định của pháp luật. Khi đó các cam kết của bên A với khách hàng sẽ bị chi phối bởi qui định của pháp luật, trừ các cam kết liên quan về vị trí lô đất, đơn giá, các loại thuế, phí đã quy định trong hợp đồng này.”*

Điểm a Khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định về Nghĩa vụ của Bên B – Nguyễn Bá T:

*“Thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên A đầy đủ và đúng trình tự đã thoả thuận trong Hợp đồng này”*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 401 Bộ Luật dân sự 2015:

*“Điều 401. Hiệu lực của hợp đồng*

*1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.*

**2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật.”**

Như vậy, việc Bị đơn tự ý nâng giá trị hợp đồng và ép buộc khách hàng phải thanh toán số tiền còn lại gấp 3 lần tổng giá trị của hợp đồng là yêu cầu hết sức vô lý, trái với thỏa thuận trong hợp đồng, trái với quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng ông T.

Vợ chồng ông T bà Đ2 đã thanh toán được 60% giá trị lô đất (thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194, địa chỉ: **Lô F, Khu B, vệt 50m đường N** nói dài, hiện tại đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Công ty Cổ Phần T2** với diện tích là: 120,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741253, số vào sổ cấp GCN: CT 39817, do U cấp ngày 23/9/2017 có ghi chú: **“Chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định”**. Theo yêu cầu của T, vợ chồng ông T đã vay vốn ngân hàng để bỏ ra toàn bộ chi phí xây dựng căn nhà trên lô đất này theo yêu cầu của **Công ty T2**. Gia đình ông T cũng đã sinh sống ổn định từ năm 2016 đến nay. Hiện tại lô đất số B2-8/67 thuộc Dự án vệt 50m **đường N** nói dài – thành phố Đà Nẵng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Công ty cổ phần T2**.

Từ những lẽ trên, K đề nghị Q tòa căn cứ khoản 2 Điều 401, khoản 1 điều 411 Bộ luật Dân sự 2015 điểm a, điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3662 ngày 03/8/2015 giữa vợ chồng ông T với **Công ty cổ phần T2** có hiệu lực theo quy định pháp luật. Buộc **Công ty Cổ Phần T2** thực hiện đúng nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện nghĩa vụ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Lô đất số 67, **Khu B, vệt 50m đường N** nói dài cho vợ chồng ông T, bà Đ2 sau khi vợ chồng ông T, bà Đ2 nộp đủ số tiền còn lại là 260.920.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng*) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3662 ngày 03/8/2015.

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông T bà Đ2 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa **Công ty Cổ phần T2** và **Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T3**, được **Phòng C** thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 13/9/2021, số công chứng: 002390, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: **Lô B, Vệt 50m đường N** nói dài – Khu vực tiếp giáp về phía **T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP** . vì vi phạm điều cấm của pháp luật. Đồng thời đề nghị **Ngân hàng TMCP S**; Trụ sở: 266-268 **N, quận C,**



TP Hồ Chí Minh bàn giao GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH741253, số vào sổ cấp GCN: CT 39817 do U cấp ngày 23/9/2017 cho vợ chồng ông T bà Đ2, để ông bà thực hiện việc cập nhật biến động sang tên sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với Công ty CP T2. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, xét thấy Công ty CP T2 đã thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp đối với tài sản đang tranh chấp vào ngày 22/8/2024, do đó nguyên đơn ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ rút 02 yêu cầu khởi kiện bổ sung nói trên.

\* *Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* *Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn Công ty Cổ phần T2 – đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Hoàng A trình bày:*

Ngày 03/8/2015, ông Nguyễn Bá T và Công ty CP T2 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3662 có nội dung: Công ty CP T2 đồng ý chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thông tin như sau: Lô đất số B2-8/67; Diện tích lô đất 5m x 24m = 120m<sup>2</sup>; Lòng đường mặt tiền: NTT thuộc dự án vệt 50m đường N nội dài - thành phố Đà Nẵng.

- Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 5.441.000đ/m<sup>2</sup> (đơn giá này không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng) và đơn giá đã bao gồm thuế VAT.

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất: 120m<sup>2</sup> x 5.441.000đ = 652.920.000 đồng.

Đến nay, thửa đất đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH741253, số vào sổ cấp GCN: CT 39817 ngày 23/9/2017 cho Công ty Cổ phần T2 (thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194, địa chỉ: Lô F, Khu B, vệt 50m đường N nội dài), địa chỉ: Lô B, Khu B, Vệt 50m đường N nội dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP .).

Vì vợ chồng ông T đã xây nhà và sinh sống trên thửa đất nên Công ty cổ phần T2 thống nhất tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đối với số tiền còn lại vợ chồng ông T đề nghị thanh toán thì Công ty T2 không đồng ý mà đề nghị nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho Công ty T2 số tiền 1.679.206.235 đồng, tương đương 40,31% giá trị thanh toán còn lại theo giá thị trường, thì Công ty T2 sẽ thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với lô đất B2-8/67 tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194 cho vợ chồng ông T.

Đối với việc ông T, bà Đ rút phần yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa Công ty Cổ phần T2 và Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T3, được Phòng C thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 13/9/2021, số công chứng: 002390, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến thửa đất số 111, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP. vì vi phạm điều cấm của pháp luật; đồng thời đề nghị Ngân hàng TMCP S; Trụ sở: 266-268 N, quận C, TP Hồ Chí Minh bàn giao GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH741253, số vào sổ cấp GCN: CT 39817 do U cấp ngày 23/9/2017 cho vợ chồng ông T bà Đ, để ông bà thực hiện việc cập nhật biến động sang tên sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với Công ty CP T2 thì Công ty CP T2 không có ý kiến gì.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP S vắng mặt. Tuy nhiên, tại Thông báo số 967/2024/TB-CNTT ngày 19/8/2024 trình bày:*

Căn cứ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận Liên Chiểu TP.Đà Nẵng. Căn cứ Thông báo về việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện số 21/TB-TLVA ngày 29 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận Liên Chiểu TP.Đà Nẵng. Căn cứ tình hình thực tế. Nay, Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T4 (S1) thông báo Quý Tòa một số nội dung như sau:

1. Tính đến hết ngày 14/08/2024, tài sản đảm bảo là thửa đất được nêu dưới đây không còn đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào tại S1, cụ thể:

Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194, có diện tích 120m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 741235 do UBND thành phố Đ cấp ngày 23/9/2017 cho Công ty Cổ phần T2.

2. S1 đã thực hiện giải chấp và bàn giao chứng từ sở hữu bản chính đối với thửa đất nêu trên cho Công ty Cổ phần T2 theo các văn bản sau:

- Văn bản về việc giải chấp một phần tài sản thế chấp số 549A/2024/CVGC-CNTT ngày 12/08/2024.

- Phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/08/2024.

3. Bằng văn bản này, S1 đề nghị Quý Tòa được vắng mặt tại tất cả các phiên họp, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử... liên quan đến vụ án dân sự thụ lý số 226/2022/TLST-DS ngày 29/11/2022 và 231/2022/TLST-DS ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân Quận Liên Chiểu TP.Đà Nẵng.

*\* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 03 vắng mặt. Tuy nhiên, tại Công văn số 233/CC3 ngày 14/12/2023 trình bày:*

Phòng Công chứng số C thành phố Đà Nẵng nhận được Thông báo số 07/TB-TLVA ngày 16/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu về việc thụ lý sung yêu cầu khởi kiện đối với vụ án Dân sự thụ lý số 226/2022/TLST-DS ngày 29 | 1/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1980 và bà Phạm Thị Thu Đ, sinh năm 1981, bị đơn là Công ty Cổ phần T2, Phòng C thành phố Đà Nẵng tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Theo nội dung thông báo, ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa Công ty cổ phần T2 và Ngân hàng TMCP S, chi nhánh T3 được công chứng tại Phòng Công chứng số C thành phố Đà Nẵng liên quan đến thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194, địa chỉ Lô F, khu B vệt 50m Nguyễn Tất T1 nối dài, khu vực tiếp giáp về phía T, đường N đến cầu N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng vô hiệu một phần vì vi phạm điều cấm của pháp luật.

Sau khi kiểm tra hồ sơ công chứng 002390 được lưu trữ tại Phòng, Phòng C thành phố Đà Nẵng có ý kiến như sau:

- Hồ sơ lưu trữ đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 002390, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HDGD do công chứng viên Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 13/9/2021 đảm bảo thành phần theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Công chứng viên Phòng C đã thực hiện chứng nhận hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Việc ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 002390, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HDGD là không có cơ sở.

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

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

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

Tại phiên tòa hôm nay, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các nguyên tắc xét xử, đảm bảo các bên đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và

nghĩa vụ của mình. Việc hỏi, tranh luận tại phiên toà được tiến hành khách quan đúng trình tự theo quy định tại Mục 3 Chương 14 BLTTDS.

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

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

- Về nội dung vụ án, đề nghị:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3662 ngày 03/8/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ với Công ty cổ phần T2 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP ..

+ Đối với số tiền còn lại ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ có nghĩa vụ thanh toán là 830.519.714 đồng (Tám trăm ba mươi triệu năm trăm mười chín ngàn bảy trăm mười bốn đồng).

+ Buộc Công ty Cổ Phần T2 có nghĩa vụ, ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ có quyền liên hệ làm thủ tục sang tên sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: Lô B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP ..

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ về việc:

+ Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa Công ty cổ phần T2 và Ngân hàng TMCP S, chi nhánh T3 được công chứng tại Phòng Công chứng số C thành phố Đà Nẵng liên quan đến thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194, địa chỉ Lô F, khu B vệt 50m Nguyễn Tất T1 nối dài, khu vực tiếp giáp về phía T, đường N đến cầu N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng vô hiệu một phần vì vi phạm điều cấm của pháp luật.

+ Buộc Ngân hàng TMCP S bàn giao cho ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Thu Đ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741235 do UBND thành phố Đ cấp ngày 23/9/2017 cho Công ty Cổ phần T2.

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

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

## **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông **T**, bà **Đ** và bị đơn là **Công ty cổ phần T2** thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP S** và Phòng Công chứng **số C thành phố Đà Nẵng** được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng đã có văn bản xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nói trên.

**[2] Về nội dung** Xét yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Bá T** và bà **Phạm Thị Minh Đ2** về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông **Nguyễn Bá T** và bà **Phạm Thị Minh Đ2** đã ký với **Công ty Cổ phần T2**, thì thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông **Nguyễn Bá T** và bà **Phạm Thị Minh Đ2** và bị đơn là **Công ty cổ phần T2** đều thừa nhận: Vào 03/8/2015, ông **Nguyễn Bá T** và **Công ty CP T2** đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3662 có nội dung: **Công ty CP T2** đồng ý chuyển nhượng cho ông **T** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thông tin như sau: Lô đất số B2-8/67; Diện tích lô đất 5m x 24m = 120m<sup>2</sup>; Lòng đường mặt tiền: NTT thuộc dự án vệt 50m **đường N** nội dài - thành phố Đà Nẵng. Thời hạn thanh toán được chia thành 05 lần cụ thể theo quy định tại Điều 2.3 của Hợp đồng. Vợ chồng ông **T** đã nộp được số tiền lần 1 là: 392.000.000 đồng (*Ba trăm chín mươi hai triệu đồng*) (tương đương 60% giá trị lô đất nêu trên) theo các phiếu thu: *Phiếu thu số 080012 ngày 04/8/2015, Phiếu thu số 080040 ngày 17/8/2015* đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký kết.

Lô đất số B2-8/67 thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194; địa chỉ **Lô F, khu B vệt 50m đường N đến cầu N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** đã được **UBND thành phố Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741235 do **UBND thành phố Đ** cấp ngày 23/9/2017 cho **Công ty Cổ phần T2**.

[2.2] Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì Lô đất mà các bên cam kết chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 26/5/2016 giữa hai bên đã có Biên bản làm việc thể hiện **Công ty cổ phần T2** đồng ý cho ông **T**, bà **Đ2** xây dựng nhà để ở, chịu trách nhiệm đối với việc quản lý kiến trúc; thực hiện kiểm tra và chấp thuận cho ông **T**, bà **Đ2** thi

công; cung cấp điện nước và chịu trách nhiệm đề nghị UBND thành phố/ Sở Tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T, bà Đ2; hóa đơn mua hàng mua vật tư sử dụng tên bên mua hàng là Công ty Cổ phần T2. Sau đó, ông T, bà Đ2 đã tiến hành xây dựng nhà 03 tầng, diện tích xây dựng mỗi tầng là 120,7 m<sup>2</sup> và sử dụng ổn định cho đến nay.

Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Công ty T2 và ông T, bà Đ2 chưa được công chứng, chứng thực nhưng đã thực hiện thanh toán 59,69% giá trị theo hợp đồng; đã tiến hành xây dựng nhà ở và đang thực tế quản lý, sử dụng đất từ năm 2016 đến nay; thửa đất hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là Công ty cổ phần T2 thống nhất việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ những phân tích nêu trên HĐXX xét thấy, có đủ cơ sở để áp dụng khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013 và tiêu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194; địa chỉ Lô F, khu B vệt 50m đường N đến cầu N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo như yêu cầu của ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2.

[2.4] Đối với số tiền còn lại ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2 phải thanh toán cho Công ty cổ phần T2, HĐXX xét thấy:

Năm 2016, Công ty T2 đồng ý cho ông T, bà Đ2 xây nhà, quản lý thực tế thửa đất nhưng không yêu cầu thanh toán số tiền còn lại. Sau đó, vào ngày 16/11/2017 Công ty phát hành Công văn số 424/CV/017/TNL thông báo số tiền còn lại theo hợp đồng phải nộp là 264.728.700 đồng và thời hạn nộp tiền là trước ngày 31/11/2017. Tiếp đó, Công ty cổ phần T2 gửi Thông báo số 1169/022/TB/TNL ngày 23/9/2022 về việc đề nghị ông T và bà Đ2 thanh toán nghĩa vụ còn lại của hợp đồng áp dụng theo giá trị trường với số tiền là 1.786.360.000 đồng trước ngày 31/12/2022.

Vào ngày 23/9/2017 Công ty cổ phần T2 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tranh chấp nói trên. Dự án vệt 50m đường N được phê duyệt khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo Quyết định số 3687/QĐ-UBND ngày 17.8.2019 của UBND thành phố Đ, trong đó Lô F, khu B không nằm trong danh sách được chuyển quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 9644/SXD-TTS ngày 05.12.2019 của Sở Xây dựng và báo cáo số 334/BC-UBND ngày 25/12/2019 của UBND quận L thể hiện việc xây dựng nhà

không có giấy phép xây dựng, cần tổ chức kiểm tra, xử lý và tổ chức khắc phục sai phạm.

Từ năm 2020 đến năm 2021 mới có chủ trương thống nhất cho phép tồn tại để đảm bảo nhu cầu sử dụng và ổn định đời sống của các hộ dân (Công văn số 3736/SXD-CPXD ngày 27/5/2020 của Sở Xây dựng, Công văn số 3673/UBND-SXD ngày 05/6/2020 của UBND thành phố Đ, Công văn số 4157/SXD-CPXD ngày 11/6/2021 của Sở Xây dựng và Thông báo số 351/TB-VP ngày 15/7/2021 của Văn phòng UBND thành phố Đ).

Như vậy, Công ty cổ phần T2 đã vi phạm Hợp đồng khi không có thoả thuận hay thông báo gì với khách hàng về việc phải xây dựng nhà mới được chuyển nhượng, ông T và bà Đ2 phải chịu chi phí xây dựng nhà phát sinh ngoài dự kiến so với hợp đồng và đang đợi kết quả giải quyết về chủ trương cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại thời điểm ban hành Công văn yêu cầu tiếp tục nộp số tiền còn lại thì Công ty cổ phần T2 không có khả năng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì chưa được phê duyệt. Đến thời điểm Công ty cổ phần T2 ban hành Thông báo số 1169/022/TB/TNL ngày 23/9/2022 thì quyền sử dụng đất đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP S. Do đó, việc các bên không ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại là do phần lớn lỗi của Công ty cổ phần T2. Đối với ông T, bà Đ2 cũng có một phần lỗi là đã tiến hành ký kết hợp đồng khi chưa tìm hiểu tính pháp lý của thửa đất; không nộp tiền cho Công ty cổ phần T2 đúng tiến độ. Do đó, cần xác định lỗi của Công ty cổ phần T2 là 60%, lỗi của ông T, bà Đ2 là 40%.

Theo thoả thuận tại Điều 1 Hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết thì lô đất có diện tích là 120 m<sup>2</sup>, đơn giá chuyển nhượng là 5.441.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá trị chuyển nhượng là 652.920.000 đồng; diện tích lô đất sẽ được xác định lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm cơ sở để thanh lý hợp đồng. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH741253, số vào sổ cấp GCN: CT 39817 ngày 23/9/2017 cho Công ty Cổ phần T2 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194 có diện tích 120,7 m<sup>2</sup>. Như vậy, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định theo hợp đồng là 120,7 m<sup>2</sup> x 5.441.000 đồng/m<sup>2</sup> = 656.728.700 đồng. Ông T, bà Đ2 đã thanh toán 392.000.000 đồng (59,69%) nên còn lại phải thanh toán 264.728.700 đồng (40,31%).

Công ty CP T5 đã ban hành chứng thư số 5230175/CT-BTC VALUATION ngày 15/6/2023 xác định giá tài sản là Thửa đất số 187, tờ bản đồ 194, Lô đất số B2-8/67; Diện tích lô đất 5m x 24m = 120m<sup>2</sup>; Lòng đường mặt tiền: NTT thuộc dự án vệt 50m đường N nội dài – thành phố Đà Nẵng là 4.165.731.170 đồng; Vợ chồng ông T đã thanh toán 59,69% nên số tiền còn lại phải thanh toán theo tỷ lệ 40,31% là

1.679.206.235 đồng. Sau khi trừ đi số tiền còn lại phải thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng là 264.728.700 đồng thì giá trị chênh lệch của số tiền còn lại phải thanh toán được xác định là 1.414.477.535 đồng; lỗi Công ty cổ phần T2 là 60%, tương đương với số tiền 848.686.521 đồng; lỗi của ông T, bà Đ2 là 40%, tương đương với số tiền 565.791.014 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, ông T, bà Đ2 còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần T2 số tiền 264.728.700 đồng + 565.791.014 đồng = 830.519.714 đồng (Tám trăm ba mươi triệu năm trăm mười chín ngàn bảy trăm mười bốn đồng). Để đảm bảo quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2 thì Công ty cổ phần T2 phải có nghĩa vụ đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất, ông T, bà Đ2 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất.

[2.5] Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2, HĐXX xét thấy:

Ngày 19/8/2024, Ngân hàng TMCP S gửi Thông báo số 967/2024/TB-CNTT đến Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu có nội dung thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194, địa chỉ: B, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP . không còn đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào tại S1; ngân hàng đã thực hiện giải chấp và bàn giao chứng từ sở hữu bản chính đối với thửa đất nêu trên cho Công ty cổ phần T2.

Tại phiên tòa, Công ty cổ phần T2 xác nhận việc không còn thế chấp thửa đất 187, tờ bản đồ số 194 tại Ngân hàng TMCP S và đang trực tiếp quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 741253 do UBND thành phố cấp ngày 23.9.2017. Do đó, tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu và buộc Ngân hàng TMCP S bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2 rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự HĐXX chấp nhận.

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

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần T2 phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà Đ2 được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng.



- Ông T, bà Đ2 phải chịu án phí đối với số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T2 là 36.915.591 đồng (Ba mươi sáu triệu chín trăm mười lăm triệu năm trăm chín mươi một đồng).

[5] Chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí xem xét tại chỗ: Do HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ2 nên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.500.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 16.800.000 đồng Công ty Cổ phần T2 phải chịu. Ông T, bà Đ2 đã tạm ứng và đã chi xong nên Công ty Cổ phần T2 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông T, bà Đ2 số tiền 19.300.000 đồng (Mười chín triệu ba trăm ngàn đồng).

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

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

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

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

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

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3662 ngày 03/8/2015 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194, địa chỉ: Lô Đ, Vệt 50m đường N nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP. giữa Công ty Cổ phần T2 và ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2 (Đất đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH741253, số vào sổ cấp GCN: CT 39817 ngày 23/9/2017 cho Công ty Cổ phần T2).

- Buộc ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T2 số tiền còn lại là 830.519.714 đồng (Tám trăm ba mươi triệu năm trăm mười chín ngàn bảy trăm mười bốn đồng).

- Công ty cổ phần T2 phải có nghĩa vụ đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị Minh Đ2 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với

thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194, địa chỉ: **Lô B, Vệt 50m đường N** nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía **T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP .**

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

II. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Bá T** và bà **Phạm Thị Minh Đ2** về việc: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/9/2021 giữa **Công ty Cổ phần T2** và **Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T3**, được **Phòng C** thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 13/9/2021, số công chứng: 002390, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến thửa đất số 187, tờ bản đồ số 194 địa chỉ: **Lô B, Vệt 50m đường N** nối dài – Khu vực tiếp giáp về phía **T - đường N đến cầu N, phường H, quận L, TP .** vì vi phạm điều cấm của pháp luật. Đồng thời đề nghị **Ngân hàng TMCP S**; Trụ sở: 266-268 **N, quận C, TP Hồ Chí Minh** bàn giao GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH741253, số vào sổ cấp GCN: CT 39817 do **U** cấp ngày 23/9/2017 cho vợ chồng ông **T** bà **Đ2**, để ông bà thực hiện việc cập nhật biến động sang tên sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với **Công ty CP T2**.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. **Công ty Cổ phần T2** phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).
3. Ông **Nguyễn Bá T** và bà **Phạm Thị Minh Đ2** phải chịu án phí là 36.915.591 đồng (Ba mươi sáu triệu chín trăm mười lăm triệu năm trăm chín mươi một đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005598 ngày 29/11/2022 và biên lai thu số 0000576 ngày 16/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Ông **Nguyễn Bá T** và bà **Phạm Thị Minh Đ2** còn phải tiếp tục nộp số tiền 35.921.514 đồng.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 19.300.000 đồng **Công ty Cổ phần T2** phải chịu. Ông **Nguyễn Bá T** và bà **Phạm Thị Minh Đ2** đã tạm ứng và đã chi xong nên **Công ty Cổ phần T2** có nghĩa vụ hoàn lại cho ông **Nguyễn Bá T** và bà **Phạm Thị Minh Đ2** số tiền 19.300.000 đồng (Mười chín triệu ba trăm ngàn đồng).

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 06, 07, 07a và 09 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

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

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

**Trần Nguyễn Thi Thi**

