

Bản án số: **54/2023/DS - PT**

Ngày: 09 – 5 – 2023

V/v “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”

**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 Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Mai

Ông Vũ Việt Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong hai ngày 05 tháng 5 năm 2023 và 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 138/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2023/QĐPT – DS ngày 02 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 63/2023/QĐ – PT ngày 21 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 86/2023/QĐ – PT ngày 11 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Minh Đ, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số xx đường T, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1985 và bà Lê Thị H, sinh năm 1990. Cùng địa chỉ: Tổ X (Tổ X mới), phường A, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Thị Xuân Phương, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Văn phòng Công chứng M. Địa chỉ: số xxx, đường Xx, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

4. Do có kháng cáo của Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm

* *Nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ trình bày:*

Thông qua người quen trên mạng xã hội về môi giới bất động sản là ông Hoàng B, vào ngày 08 tháng 12 năm 2020 bà Phạm Thị Minh Đ và Ông Nguyễn Văn M đã thỏa thuận mua bán nhà đất tại (thửa đất số 7XX, tờ bản đồ số 2x cũ) thửa 2XX, tờ bản đồ số 54 (mới), tổ 0X phường HX, quận C, Đà Nẵng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số BI 1xxxxx được UBND quận C cấp ngày 31 tháng 7 năm 2012. Cùng ngày bà Đ đặt cọc cho ông M số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để cho ông M đi rút sổ đỏ tại ngân hàng. Hôm sau, ngày 09 tháng 12 năm 2020 bà Đ và vợ chồng ông M, bà H đã đến Văn phòng Công chứng Trần Công M ký hợp đồng công chứng số 4963, quyển số 01/TP/ CC-SCC/HDGD chuyển nhượng cho bà Đ và bà Đ đã giao đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông M. Tại thời điểm mua bán thì giá trị ngôi nhà là khoảng 1.000.000.000 đồng hay 1.400.000.000 đồng gì đó bà Đ không nhớ rõ, còn số tiền trong hợp đồng đặt cọc là do người môi giới là ông Bách tự viết, đến 6 tháng sau bà Đ hỏi ông M giá trị nhà đất bao nhiêu thì ông M trả lời tầm 1.100.000.000 đồng đến 1.200.000.000 đồng. Sau khi công chứng mua bán do trùng dịp Tết bận nhiều việc và chưa có điều kiện nên bà Đ chưa đi tiến hành chỉnh lý biến động nhà đất, đến 05 tháng sau vào ngày 12/5/2021 mới tiến hành đi chỉnh lý biến động sang tên nhà đất cho mình. bà Đ nhiều lần yêu cầu vợ chồng Ông Nguyễn Văn M phải giao nhà nhưng vợ chồng ông M không chịu giao mà còn thách thức.

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung bà Phạm Thị Minh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và vợ chồng ông M, bà H đã được công chứng vào ngày 09/12/2020, buộc Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H giao tài sản là quyền sử dụng đất với diện tích 132,3m² tại thửa đất số 2xx,

tờ bản đồ số 5x, địa chỉ: tổ 0X, phường A, quận C, TP Đà Nẵng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 1xxxxx do UBND quận C cấp ngày 31/7/2012, chỉnh lý biến động sang tên bà Phạm Thị Minh Đ ngày 12/5/2021.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bà Phạm Thị Minh Đ cho rằng thực tế giữa bà và ông M đã thỏa thuận mua bán cả nhà và đất điều này được thể hiện rõ tại giấy đặt cọc ngày 08/12/2020, nhưng khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà H chưa chỉnh lý nhà trên đất. Do đó, bà Phạm Thị Minh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H giao quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận đã được chỉnh lý biến động sang tên bà Phạm Thị Minh Đ ngày 12/5/2021 và ngôi nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất (*chưa được chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận*). Đồng thời để đảm bảo quyền lợi cho ông M, bà H bà Đ đồng ý bồi trả cho ông M bà H giá trị ngôi nhà theo kết luận của chứng thư thẩm định giá tài sản do Tòa án trưng cầu. Trong trường hợp ông M bà H không đồng ý thì đề nghị ông M bà H tháo dỡ nhà để trả lại hiện trạng đất giao đất cho bà Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Đ xác nhận những tin nhắn ông M giao nộp là do bà và ông M nhắn tin qua lại với nhau, trong đó có nội dung vào các ngày 18/02/2021, 06/3/2021, 02/4/2021, 03/4/2021 các nội dung gồm: “60 triệu nợ tiền lời em phải tính cho họ”, “Bắt tiền qua dùm chị” “3 tháng 180 triệu” “Em không trả lời thì bán đất trả nhé” “Thả gim qua cho chị Chị hô họ 1 tỷ 7 Họ chạy mất dép Họ trả 1 tỷ 4” và giọng nữ trong các đoạn ghi âm do ông M xuất trình là giọng của bà.

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Ông Nguyễn Văn M; đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị H là ông Lê Công L trình bày:*

Do khoản nợ ngân hàng khoảng 350.000.000 đồng gần đến hạn mà vợ chồng ông M lại cần vốn làm ăn nên khi nghe bạn là ông Hoàng B giới thiệu bà Phạm Thị Minh Đ là người chuyên cho vay nên vợ chồng ông M đồng ý vay tiền của bà Đ. Sau khi tìm hiểu điều kiện tài sản và số tiền vợ chồng ông cần vay thì bà Đ đồng ý cho vợ chồng ông M vay số tiền 01 tỷ đồng, thời hạn vay 02 tháng, từ ngày 08/12/2020 đến ngày 08/02/2021), lãi suất là 5%/tháng, với điều kiện vợ chồng ông M phải ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với *Thửa đất số 2xx mới (số 7xx cũ), tờ bản đồ số 5x mới (số 2x cũ)* cho bà Đ để đảm bảo khoản vay trên thì bà Đ mới cho vay, khi vợ chồng ông M thanh toán đủ nợ gốc và tiền lãi thì bà Đ sẽ ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng để trả lại thửa đất trên cho vợ chồng ông M. Do đó, ngày 08/12/2020, trước sự chứng kiến của ông

Hoàng B thì bà Đ cho vợ chồng ông M vay trước 500.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, rút sổ, xóa thế chấp nhưng bà Đ yêu cầu ông M ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng thửa đất số 7xx, tờ bản đồ số 2x, địa chỉ: Tổ X, phường A, quận C, Đà Nẵng đứng tên ông M, bà H theo giấy chứng nhận số BI 1xxxxx do UBND quận C cấp ngày 31/7/2012 cho bà Đ.

Sau khi vay được 500.000.000 đồng của bà Đ thì vợ chồng ông M đến Ngân hàng trả nợ, rút sổ ra xóa thế chấp. Hôm sau, ngày 09/12/2020, tại VPCC Trần Công M, bà Đ cho vợ chồng ông M vay tiếp 500.000.000 đồng nhưng chỉ đưa vợ chồng ông M số tiền 450.000.000 đồng với lý do trừ trước 01 tháng tiền lãi (từ ngày 08/12/2020 đến ngày 08/01/2021) và yêu cầu vợ chồng ông M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Đ. Như vậy, tổng số tiền gốc ông M vay của bà Đ 02 lần là 950.000.000 đồng. Mục đích của việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho số tiền 950.000.000 đồng mà vợ chồng ông M đã nhận của bà Đ chứ hai bên không hề có nhu cầu mua bán đất nên bà Đ cũng không có thanh toán tiền mua đất và vợ chồng ông M cũng không giao đất cho bà Đ nên vợ chồng ông M cùng 03 con nhỏ vẫn tiếp tục sinh sống tại nhà ngôi nhà, đất trên cho đến nay. Sau đó vợ chồng ông M đưa cho ông Hoàng B 50.000.000 đồng để trả tiền lãi cho bà Đ thay. Ông B biết rõ toàn bộ sự việc trên và đồng ý ra làm chứng khi tòa yêu cầu nên vợ chồng ông M xin cung cấp họ tên người làm chứng – ông Hoàng B, sinh năm 1978 trú tại xx B, phường A, quận C, thành phố Đà Nẵng, số điện thoại: 0935.397.952 để tòa án đưa ông Bách tham gia tố tụng theo quy định pháp luật.

Sau khi vay 950.000.000 đồng của bà Đ thì vợ chồng ông M chỉ trả được cho bà Đ 50.000.000 đồng tiền lãi. Do dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng nặng nề, vợ chồng ông M làm ăn thua lỗ nên ông M nhắn tin với bà Đ xin trả 950.000.000 đồng nợ gốc và thương lượng lãi suất từ ngày 08/03/2021 trở đi theo lãi suất ngân hàng nhưng bà Đ không đồng ý. Do hai bên chưa thống nhất được lãi suất từ ngày 08/03/2021 là bao nhiêu và do vợ chồng ông M cũng khó khăn về kinh tế nên kể từ đó vợ chồng ông M chưa trả thêm cho bà Đ đồng nào. Nội dung tin nhắn từ ngày 06/02/2021 đến ngày 04/4/2021 và các file ghi âm trao đổi giữa ông M và bà Đ đã được thể hiện tại Đơn phản tố ngày 05/4/2022.

Đến ngày 12/5/2021 bà Đ đã tiến hành chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 1xxxxx sang tên bà Đ và đăng bài bán thửa đất trên của vợ chồng ông M nên ông M gọi điện thoại xin trả cho bà Đ 1,2 tỷ đồng bao gồm cả gốc và lãi nhưng bà Đ cũng không đồng ý.

Nay bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng

vào ngày 09/12/2020, giao quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 1xxxxx do UBND quận C cấp ngày 31/7/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Phạm Thị Minh Đ ngày 12/5/2021 và ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất cho bà Đ, vợ chồng ông M không đồng ý, vì Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2020 có ông Hoàng B làm chứng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Trần Công M công chứng số 4963, ngày 09/12/2020 là giả tạo nhằm mục đích che giấu việc đảm bảo khoản vay 950.000.000 đồng giữa vợ chồng ông M và bà Đ.

ông M bà H chỉ đồng ý trả cho bà Đ số tiền nợ gốc 931.666.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 09/02/2021 đến ngày hòa giải ngày 04/8/2022 là 138.090.769 đồng, tổng cộng trả số tiền 1.069.756.769 đồng cho bà Đ.

ông M, bà H có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2020 giữa vợ chồng ông M và bà Đ tại Văn phòng Công chứng M là vô hiệu, hủy phần chỉnh lý biến động sang tên cho bà Phạm Thị Minh Đ, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vợ chồng tôi sẽ trả cho bà Đ số tiền gốc 931.666.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 09/02/2021 đến ngày Tòa án giải quyết vụ việc theo mức lãi suất 10%/năm.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C phát biểu về tố tụng và nội dung như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H. Buộc ông M, bà H bàn giao nhà và đất cho bà Phạm Thị Minh Đ, bà Đ có nghĩa vụ thối trả giá trị nhà cho ông M, bà H.

* Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 165; Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 161, Khoản 2 Điều 221, Điều 454 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 97 của Luật đất đai năm 2013,

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị Minh Đ với Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ.

Tuyên xử:

1. Buộc Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải bàn giao ngôi nhà và đất tại thửa đất số 7xx, tờ bản đồ số 2x(cũ), thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 5x (mới), diện tích 132,2m² tại địa chỉ: tổ 0x, phường A, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là tổ 0x, phường A, kiệt xx đường N) cho bà Phạm Thị Minh Đ.

Ngôi nhà và đất có đặc điểm và tứ cận như sau:

- Tứ cận của nhà và đất như sau: Hướng đông: giáp đất trống; Hướng tây: giáp với đường kiệt xx đường N; Hướng nam giáp với nhà ông Nguyễn S (cha ruột ông M); Hướng bắc giáp với nhà ông B.

- Ngôi nhà trên đất có đặc điểm: Cấp công trình: nhà cấp 4; diện tích xây dựng là 77,4m², kết cấu móng đá, trụ bê tông, tường xây gạch trát vữa sơn màu và ốp gạch men cao 0,9m, nền lát gạch men; mái lợp tôn.

Bà Phạm Thị Minh Đ được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc chỉnh lý biến động quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Minh Đ về việc thôi trả cho Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H số tiền 255.426.175 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 26 tháng 9 năm 2022, bị đơn Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà về việc buộc Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải bàn giao ngôi nhà và đất tại thửa đất số 7xx, tờ bản đồ số 2x(cũ), thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 5x (mới), diện tích 132,2m² tại địa chỉ: tổ 0x, phường A, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là tổ 03, phường Hòa Thọ Tây, kiệt xx đường N) cho bà Phạm Thị Minh Đ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4963, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2020, tại Văn phòng công chứng Trần Công

M, giữa Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H cùng với bà Phạm Thị Minh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7xx, tờ bản đồ số 2x, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 1xxxxx do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/7/2012 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ và bị đơn Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H tự thỏa thuận thống nhất với nhau, cụ thể:

Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H thống nhất trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày xét xử phúc thẩm 09/5/2023 sẽ bàn giao quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7xx, tờ bản đồ số 2x(cũ), thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 5x (mới), diện tích 132,2m² tại địa chỉ: tổ 0x, phường A, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là tổ 03, phường Hòa Thọ Tây, kiệt xx đường N), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 1xxxxx do UBND quận C cấp ngày 31/7/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Phạm Thị Minh Đ ngày 12/5/2021 và ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất cho bà Phạm Thị Minh Đ sở hữu, quản lý sử dụng.

Bà Phạm Thị Minh Đ tự nguyện hỗ trợ cho Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H số tiền 325.000.000đ (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) và có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc chỉnh lý biến động quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí, chi phí tố tụng: đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2022/DS-ST ngày 16.9.2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng M đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử

vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H.

[2.1] Ngày 26 tháng 9 năm 2022, bị đơn Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ về việc buộc ông M, bà H phải bàn giao ngôi nhà và quyền sử dụng thửa đất số 7xx, tờ bản đồ số 2x(cũ), thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 5x (mới), diện tích 132,2m² tại địa chỉ: tổ 0x, phường A, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là tổ 03, phường Hòa Thọ Tây, kiệt xx đường N) cho bà Phạm Thị Minh Đ; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông M, bà H về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4963, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2020, tại Văn phòng công chứng Trần Công M, giữa Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H cùng với bà Phạm Thị Minh Đ là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H và bà Phạm Thị Minh Đ đã tự thỏa thuận thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận của vợ chồng ông M, bà H và bà Đ tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Nội dung thỏa thuận không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng M. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa; Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2022/DS-ST ngày 16.9.2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, ghi nhận sự thỏa thuận của Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H và bà Phạm Thị Minh Đ tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; Bà Phạm Thị Minh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Minh Đ, Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải chịu như bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng; Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ và bị đơn Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H:

1. Trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày 09/5/2023 Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng thửa đất số 7xx, tờ bản đồ số 2x(cũ), thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 5x (mới), diện tích 132,2m² tại địa chỉ: tổ 0x, phường A, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là tổ 03, phường A, kiệt xx đường N), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 1xxxxx do UBND quận C cấp ngày 31/7/2021, được chỉnh lý biến động sang tên bà Phạm Thị Minh Đ ngày 12/5/2021 và quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4, tài sản khác gắn liền với thửa đất cho bà Phạm Thị Minh Đ sở hữu, quản lý sử dụng.

* Nhà và đất có đặc điểm và tứ cận như sau:

- Tứ cận của nhà và đất như sau: Hướng đông: giáp đất trống; Hướng tây: giáp với đường kiệt xx đường N; Hướng nam giáp với nhà ông Nguyễn S (cha ruột ông M); Hướng bắc giáp với nhà ông B.

- Ngôi nhà trên đất có đặc điểm: Cấp công trình: nhà cấp 4; diện tích xây dựng là 77,4m², kết cấu móng đá, trụ bê tông, tường xây gạch trát vữa sơn màu và ốp gạch men cao 0,9m, nền lát gạch men; mái lợp tôn.

2. Khi nhận bàn giao nhà và đất trên, bà Phạm Thị Minh Đ tự nguyện hỗ trợ cho Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H số tiền 325.000.000đ (*Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng*); Và được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc chỉnh lý biến động quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0001820 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H còn phải nộp thêm số tiền 300.000đ.

Bà Phạm Thị Minh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả cho Phạm Thị Minh Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu số 0001561 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

4.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 2086 ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, ông M, bà H đã nộp xong tiền án phí phúc thẩm.

5. Về các chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng bà Phạm Thị Minh Đ tự nguyện chịu, đã nộp và đã chi xong.

Chi phí thẩm định giá tài sản 10.000.000 đồng Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải chịu. Bà Phạm Thị Minh Đ đã nộp và đã chi trong quá trình tố tụng nên Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải trả cho bà Phạm Thị Minh Đ 10.000.000 đồng.

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

7. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Cẩm Lệ;
- Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu