

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 17/2022/DS-GĐT

Ngày 19/4/2022

V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất.

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- **Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Thanh;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tào và ông Nguyễn Cường.
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trịnh Ninh Bình - Thư ký Tòa án.
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng** tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 19/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Võ Quang Th, sinh năm 1977; bà Bùi Thị Thúy H, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: khối phố Xuân Nam, phường Trường X, thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam.

- **Bị đơn:** ông Dương Công V, sinh năm 1967; bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Khối phố 10, phường An X, thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Văn phòng Công chứng Đinh Thị Hi; địa chỉ: 87, đường Trần Hưng Đ, thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: bà Đinh Thị Hi; chức vụ: Trưởng văn phòng.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt; địa chỉ: 109 đường Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đình Khánh; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận: vợ chồng ông Th, bà H và vợ chồng ông V, bà T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số CO 010745 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 17/8/2018 (viết tắt là GCN); đôi bên đã làm thủ tục, sang tên, đăng ký biến động, đứng tên ông V, bà T ngày 16/4/2020. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng được công chứng ngày 15/4/2020 (bút lục 16-19) là 2.000.000.000 đồng, giá thỏa thuận trên thực tế trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận là 11.500.000.000 đồng.

Vợ chồng ông V, bà T cho rằng đã trả hết tiền chuyển nhượng; sau khi sang tên, nhận nhà đất xong, Ông, Bà đã lập hợp đồng cho vợ chồng ông Th, bà H thuê lại với giá 10 triệu/tháng và đã thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (viết tắt là Ngân hàng Liên Việt) để vay số tiền 7.000.000.000 đồng cho đến nay. Số tiền chuyển nhượng thanh toán: 5.500.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của bà H (*dưới hình thức vợ chồng ông V, bà T nộp tiền vào ngân hàng, tất toán khoản nợ mà vợ chồng ông Th, bà H vay ngân hàng trước đó để nhận lại GCN, thực hiện việc chuyển nhượng*) và 6.000.000.000 đồng được trừ vào các khoản nợ trước của vợ chồng ông Th, bà H.

Còn vợ chồng ông Th, bà H cho rằng vợ chồng ông V, bà T chỉ mới thanh toán số tiền đợt 1 là 5.500.000.000 đồng. Theo Giấy nhận cọc ngày 15/4/2020 thì số tiền còn lại 06 tỷ đồng của lần thanh toán đợt 2 và đợt 3 thì vợ chồng ông V, bà T chưa thanh toán (*Giấy này chỉ mình ông Th ký*). Đến ngày 22/5/2020 thì bà T có trả thêm cho Ông 500.000.000 đồng (nhưng bà T bắt ông viết giấy vay tiền). Do đó, vợ chồng Ông, Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu do giả tạo về giá và do vợ chồng ông V, bà T không thanh toán hết tiền chuyển nhượng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 11/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử: *không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Quang Th và bà Bùi Thị Thúy H đối với ông Dương Công V và bà Huỳnh Thị T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 0855, quyển số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15/4/2020 là vô hiệu.*

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 13 tháng 01 năm 2021, các nguyên đơn Võ Quang Th, Bùi Thị Thúy H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2021/DS-PT ngày 15/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự

2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn Võ Quang Th, Bùi Thị Thúy H, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS - ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam K, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 02/12/2021, bị đơn là vợ chồng ông Dương Công V và bà Huỳnh Thị T có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 03/2022/KN-DS ngày 21/01/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam để xét xử phúc thẩm lại, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2021/DS-PT ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Quang Th và bà Bùi Thị Thúy H với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Công V và bà Huỳnh Thị T được Văn phòng Công chứng Đinh Thị Hi công chứng ngày 15/4/2020, số 0855, quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD (Sau đây gọi tắt là hợp đồng ngày 15/4/2020); hai bên đều thừa nhận việc thành lập hợp đồng ngày 15/4/2020 trên tinh thần tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và có đủ năng lực hành vi dân sự khi ký kết hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận giá trị thực tế theo thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên là 11.500.000.000 đồng và việc các bên ghi giá trị chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng tại hợp đồng ngày 15/4/2020 là nhằm mục đích giảm mức thuế và phí phải nộp. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông V bà T đã thực hiện việc đăng ký biến động và đứng tên trên giấy chứng nhận vào ngày 16/4/2020. Ngày 21/4/2020, ông Th đã thuê lại nhà đất nêu trên của ông V, bà T (Hợp đồng thuê nhà ngày 21/4/2020) và

ngày 28/4/2020, ông V, bà T đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt để vay tiền (*Hợp đồng thế chấp số 0039B/2020/HĐTC/CNQUANGNAM*). Qua lời khai thừa nhận của các bên đương sự nêu trên, đã thể hiện: Các bên đã thực hiện những nội dung cơ bản của Hợp đồng ngày 15/4/2020 và theo lời khai của nguyên đơn thì lý do dẫn đến tranh chấp là sau khi chuyển nhượng, ông V và bà T đã không Thanh toán số tiền còn lại theo giá trị thỏa thuận chuyển nhượng thực tế.

Vì vậy, Hợp đồng ngày 15/4/2020 đã giả tạo về giá nên khi giải quyết vụ án phải căn cứ vào giá thực tế chuyển nhượng là 11.500.000.000 đồng mà các bên đã thừa nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 124 và Điều 130 Bộ luật dân sự. Do đó, việc khởi kiện của ông Th, bà H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ngày 15/4/2020 bị vô hiệu toàn bộ do không Trung thực về giá và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định hợp đồng ngày 15/4/2020 vô hiệu toàn bộ là không chính xác và không có căn cứ.

[2] Về thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp theo giá trị thực tế các bên đã thỏa thuận 11.500.000.000 đồng:

[2.1] Các đương sự thừa nhận: Trước khi ký kết hợp đồng ngày 15/4/2020 thì các bên đã thỏa thuận thống nhất bằng miệng và ngày 15/4/2020, bà Huỳnh Thị T chuyển số tiền 5,5 tỷ đồng tất toán khoản tiền vay của bà H tại Ngân hàng Quân đội- Chi nhánh Quảng Nam nhằm rút tài sản thế chấp (*quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp*), để thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, việc thừa nhận của các bên nêu trên là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và có căn cứ xác định hợp đồng ngày 15/4/2020 đã được thanh toán số tiền là 5,5 tỷ đồng; số tiền còn lại 6 tỷ đồng hai bên còn tranh chấp về việc thanh toán.

[2.2] Nguyên đơn ông Th và bà H cho rằng ngoài số tiền 5.500.000.000 đồng chuyển khoản nêu trên, thì đến ngày 22/5/2020 bà T tiếp tục trả 500.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 5.500.000.000 đồng thì bị đơn ông V, bà T chưa thanh toán theo thỏa thuận và chứng minh cho lời khai; nguyên đơn ông Th, bà H cung cấp các giấy tờ, tài liệu như sau: Giấy nhận cọc ngày 15/4/2020, Giấy mượn tiền ngày 22/5/2020 và Giấy cam kết của bà T. Xét thấy:

- Giấy nhận cọc ngày 15/4/2020: Có nội dung ông Th bán cho bà T nhà đất nêu trên, với giá 11,5 tỷ đồng và thanh toán chia làm 3 đợt; đợt 1, đặt cọc ngày 15/4/2020 với số tiền 5,5 tỷ đồng; đợt 2, khi công chứng sang tên 15/4/2020, thanh toán số tiền 4 tỷ đồng và đợt 3, ngày 21/4/2020 khi bên B giải ngân từ An Bình Bank, thanh toán số tiền 2 tỷ đồng. Sau khi kết thúc mua bán, bên B cam kết cho bên A thuê lại nhà đất tranh chấp với thời hạn tối thiểu là 36 tháng và giá 10 triệu/tháng. Tuy nhiên, giấy nhận cọc này không được ông V, bà T chấp nhận. Mặt khác, giấy nhận cọc ngày 15/4/2020 này chỉ là bản phô tô và chỉ có chữ ký của ông Th, không có chữ ký của ông V, bà T. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm

nguyên đơn và bị đơn đều có lời khai thừa nhận khi ông Th viết và đưa giấy nhận cọc ngày 15/4/2020 cho bà T đọc; khi bà T đọc, bà T thấy không đúng nên không ký. Do đó, giấy nhận cọc ngày 15/4/2020 không có giá trị chứng minh việc sự thỏa thuận giữa các bên về việc thanh toán số tiền chuyển nhượng nhà đất tranh chấp.

- Giấy mượn tiền ngày 22/5/2020, có nội dung ông Th mượn bà T số tiền 500 triệu, thời hạn 3 tháng: “Ngày 22/5/2020, tôi có mượn của chị Huỳnh Thị T-Tam K số tiền 500 triệu đồngThời gian mượn: 3 tháng”.

Ông Th, bà H cho rằng đây là số tiền thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất tranh chấp nhưng ông V, bà T cho rằng số tiền này là số tiền cho vợ chồng ông Th vay, không liên quan gì đến tiền chuyển nhượng (vì đã thanh toán xong). Lời khai của ông V, bà T phù hợp với nội dung của Giấy mượn tiền ngày 22/5/2020; lời khai của ông Th, bà H không phù hợp với nội dung của Giấy mượn tiền ngày 22/5/2020 và ông Th, bà H không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời khai của mình nên việc ông Th, bà H cho rằng số tiền 500 triệu đồng là số tiền thanh toán về chuyển nhượng nhà đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

- Giấy cam kết của bà T: Trong cùng một trang giấy; phần trên trang giấy có nội dung: “Chị T cam kết với Thừa sau khi giải ngân chị T chuyển qua tài khoản của Th 2 tỷ đồng...” bà T ký tên và không có ngày tháng năm; phần cuối trang giấy ông Th viết, ghi ngày 13/04/2020 và ông Th, bà L ký tên với nội dung: “Sau khi xem nội dung cam kết thanh toán ở trên của bà T đối với ông Th, bà Nguyễn Thị Mỹ L đồng ý cho ông Th thực hiện nghĩa vụ hoàn vốn cho bà L (số tiền 2 tỷ đồng) từ nguồn tiền cam kết chuyển khoản của bà T cho ông Th (nêu trên)”.

Theo lời khai của ông Th, bà L thì việc bà T cam kết nội dung chuyển khoản cho ông Th 02 tỷ đồng nêu trên là do ông Th nợ tiền vốn góp của bà L nên bà L ngăn chặn việc ông Th chuyển nhượng nhà đất, từ đó bà T mới cam kết sẽ chuyển khoản 02 tỷ tiền nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp cho ông Th để ông Th trả nợ cho bà L. Lời khai của ông Th không được bà T chấp nhận, bà T không Th nhận số tiền 02 tỷ đồng cam kết này là số tiền thanh toán trong việc chuyển nhượng nhà đất tranh chấp mà bà T chỉ hứa hẹn cho ông Th vay sau khi được giải ngân để ông Th trả nợ cho bà L. Xét thấy nội dung cam kết của bà T nêu trên không thể hiện số tiền 02 tỷ mà bà T cam kết chuyển khoản cho ông Th là số tiền thanh toán trong việc chuyển nhượng nhà đất tranh chấp; nguyên đơn ông Th, bà H không có chứng cứ để chứng minh cho lời khai và thực tế số tiền này không được chuyển cho ông Th sau khi bị đơn được giải ngân nhưng nguyên đơn không có ý kiến nên không có cơ sở để chấp nhận số tiền 02 tỷ theo cam kết của bà T là số tiền thanh toán của việc chuyển nhượng nhà đất tranh chấp.

Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng cần phải tiến hành đối chất để làm rõ nội dung này. Tuy nhiên, giấy cam kết này có 02 đoạn, nét chữ và màu mực khác nhau; bà T cho rằng đoạn dưới là do ông Th viết thêm vào và xuất trình bản cam kết chỉ có một đoạn bà T viết là phù hợp với lời khai của bà T. Đồng thời, các lời khai của bà L tại các phiên tòa đều không thể hiện đây là cam kết giữa 3 bên (ông Th, bà T và bà L) là phù hợp với nội dung cam kết giữa ông Th với bà L: “Sau khi xem nội dung cam kết thanh toán ở trên của bà T đối với ông Th, bà Nguyễn Thị Mỹ L đồng ý cho ông Th thực hiện nghĩa vụ hoàn vốn cho bà L (số tiền 2 tỷ đồng) từ nguồn tiền cam kết chuyển khoản của bà T cho ông Th (nêu trên)”. Hơn nữa, các đương sự liên quan đều có mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên yêu cầu đối chất của Tòa án cấp phúc là không phù hợp.

[2.3] Ngoài ra, hồ sơ vụ án còn thể hiện: Vào ngày 04/6/2020 (trước thời điểm khởi kiện vụ án này), ông Th và bà H có đơn khởi kiện yêu cầu ông V và bà T trả số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp với số tiền ông V, bà T còn nợ chỉ là 02 tỷ đồng (ngày 23/6/2020, ông Th và bà H đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Tam K đã ra Quyết định đình chỉ số 73/2020/QĐST-DS ngày 23/6/2020); không phải là 06 tỷ đồng như đã nêu tại đơn khởi kiện trong vụ án này.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện không thể tin cậy và Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Quang Th và bà Bùi Thị Thúy H là đúng pháp luật.

[2.4] Bị đơn ông V, bà T cho rằng đã thanh toán xong số tiền 11,5 tỷ đồng theo thỏa thuận; chứng minh cho lời khai, ông V, bà T xuất trình các tài liệu, chứng cứ là Biên bản thuận kiêm giấy nhận tiền chuyển nhượng bất động sản ngày 16/4/2020; xét thấy:

Chứng cứ: “**BIÊN BẢN THỎA THUẬN KIÊM GIẤY NHẬN TIỀN CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN**” ngày 16/4/2020 là bản gốc, có đầy chữ ký của nguyên đơn, bị đơn; trong đó thể hiện nội dung hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất với giá 11,5 tỷ đồng và ông Th, bà H đã nhận đủ số tiền 11.500.000.000 đồng chuyển nhượng: “*Bên A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 78 Tờ bản đồ 25, tại An Sơn...Số tiền 11.500.000.000 đồng...Biên bản này là là biên bản thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thật của hai bên đồng thời cũng là giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên A đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận của hai bên là 11.500.000.000 đồng.*”

Theo lời khai của ông Th, bà H: Việc ký vào Biên bản thuận kiêm giấy nhận tiền chuyển nhượng bất động sản ngày 16/4/2020 nêu trên là nhằm mục đích hợp thức hóa để làm cơ sở cho vợ chồng ông V, bà T lập thủ tục vay tiền ngân hàng. Tuy nhiên, theo lời khai xác định của Ngân hàng Liên Việt cho thấy thủ tục cho vay của Ngân hàng không cần phải có giấy thỏa thuận của các bên về giá

chuyển nhượng mà việc cho vay là căn cứ vào giá thị trường của tài sản bảo đảm do Ngân hàng thẩm định tại thời điểm cho vay; lời khai xác định của Ngân hàng Liên Việt phù hợp với quy định cho vay, phù hợp với thời điểm ông V, bà T vay tiền của Ngân hàng Liên Việt (*vay ngày 29/4/2020*) thì vợ chồng ông V, bà T đã được đứng tên chủ sử dụng đối với nhà đất tranh chấp (*16/4/2020*). Do đó, lời khai của ông Th, bà H là không đúng và không có cơ sở tin cậy.

Lời khai của ông V và bà T cho rằng ngoài số tiền 5, 5 tỷ đồng chuyển khoản ngày 15/4/2020 đã được hai bên nguyên đơn, bị đơn thừa nhận [2.1] thì số tiền còn lại 06 tỷ đồng, ông V và bà T đã thanh toán bằng hình thức cắt trừ nợ vay của ông Th, bà H và các giấy tờ nợ vay đã giao lại cho ông Th, bà H. Lời khai này của ông V, bà T phù hợp với việc ông Th đã thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm là Ông có vay mượn tiền của bà H rất nhiều lần và trả xong trước khi tranh chấp: *“tôi có vay mượn tiền của bà T”, “quá trình làm ăn tôi vay rất nhiều lần của bà T...”*, *“đến trước thời điểm tranh chấp tôi đã trả xong nợ cho bà T”* và *“các giấy tờ bà T trả lại tôi hiện nay tôi không còn giữ nữa”*. Do đó, lời khai và chứng cứ do bị đơn ông V, bà T xuất trình là phù hợp và có cơ sở.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Th có đơn đề nghị giám định chữ ký của ông Th, bà H tại Biên bản thỏa thuận ngày 16/4/2020 và đã nộp tiền tạm ứng chi phí. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 09/10/2020, nguyên đơn đã xác nhận chữ ký của mình tại Biên bản thỏa thuận ngày 16/4/2020 và chỉ đề nghị làm rõ quá trình trả nợ số tiền còn lại. Đồng thời, theo quy định tại Điều 102 BLTTDS 2015: *“1. Đương sự có quyền yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định hoặc tự mình yêu cầu giám định sau khi đã đề nghị Tòa án trưng cầu giám định nhưng Tòa án từ chối yêu cầu của đương sự. Quyền tự yêu cầu giám định được thực hiện trước khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm, quyết định mở phiên họp giải quyết việc dân sự.”*

Bên cạnh đó, ông Th còn có xuất trình một Biên bản thỏa thuận đề ngày 16/4/2020 có nội dung hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp với giá trị chuyển nhượng là 11 tỷ đồng, tuy nhiên như đã nhận định trên hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng thực tế là 11,5 tỷ đồng và tại biên bản này, ông Th bà H cũng đã xác nhận nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Vì vậy, yêu cầu giám định của nguyên đơn nêu trên tại Tòa án cấp phúc thẩm không Thê chấp nhận; Tòa án cấp phúc thẩm thông báo nộp tiền chi phí giám định và nhận định: *“Thủ tục giám định theo đơn yêu cầu của ông Võ Quang Th sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện sau khi thụ lý, giải quyết lại vụ án”* là không đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ các nhận định nêu trên, HĐXX chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2022/KN-DS ngày 21/01/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2021/DS-PT ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và giữ nguyên Bản án dân sự sơ

thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam.

[5] Do hủy bản án phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Th, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343 và Điều 344 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1- Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2021/DS-PT ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam về vụ án dân sự “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn là ông Võ Quang Th và bà Bùi Thị Thúy H với bị đơn là ông Dương Công V và bà Huỳnh Thị T.

2- Ông Võ Quang Th và bà Bùi Thị Thúy H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001050 ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng (để b/c);
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (Văn phòng); Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Lê Phước Thanh

