

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 139/2022/DS-PT

Ngày: 24/6/2022.

V/v: “T/c hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo, kháng nghị. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2022/QĐPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

Địa chỉ trụ sở: đường H, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện pháp luật: Bà Võ Thị Hồng G - Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Văn S, Bà Huỳnh Thị Mỹ H.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23/4/2021)

Địa chỉ: đường B, KDC C, Khu vực H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Kim D.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H

Bà Lâm Thị Ngọc T

Cùng địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Huy K, ông Nguyễn Thái T.

Địa chỉ ông K: đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ ông Thanh: đường Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy ngày 12/4/2021 và ngày 14/4/202)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Văn phòng Công chứng L.

Địa chỉ: N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: ông Bùi Văn D.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021)

Chi cục Thuế quận C, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Phường Lê Bình, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: ông Nguyễn Minh Q.

Cục Thuế thành phố C.

Địa chỉ: N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 26/4/2014, Công ty TNHH T ký hợp đồng chuyển nhượng 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 BQ786749 số vào sổ CT07187 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2013 tại thửa đất số 3693, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất ở khu dân cư lô số 13, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ với diện tích 2.400 m² (*Hai nghìn bốn trăm mét vuông*) cho ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T với số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng T số công chứng 652, quyền số 01/2014/TP/CC – SCC/HĐGD.

Cùng ngày 26/4/2014, tại biên bản thỏa thuận, Công ty TNHH T và ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T có thỏa thuận về lãi suất 5% mỗi tháng trên khoản vay 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

Tại phiếu thu tiền ngày 26/4/2014, Công ty TNHH T đã thu chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 26/4/2014 của ông Nguyễn Văn H là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

Tại phiếu chi tiền ngày 26/4/2014, Công ty TNHH T đã thanh toán lãi theo hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 26/4/2014 – 26/7/2014 cho ông Nguyễn Văn H là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Thực tế, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp đồng giả cách, bản chất là vay tài sản, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ra Quyết định số 01/2019/QĐ-MTTPS ngày 25/01/2019 về việc mở thủ tục phá sản đối với Công ty TNHH T; Căn cứ Nghị quyết Hội nghị chủ nợ của Công ty TNHH T ngày 16/11/2020; Căn cứ Công văn số 537/2020/CV-QTV ngày 19/11/2020 của Quản tài viên về việc tách tài sản các vấn đề liên quan để giải quyết bằng vụ án khác và căn cứ Quyết định số 01/2020/QĐ-TA ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng về Quyết định tách tài sản tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác trong đó có trường hợp của ông Nguyễn Văn H.

Yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau đây đối với ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH T với ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T, số công chứng 652, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng T ngày 26/4/2014. Theo đó, buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ786749, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2013 cho Công ty TNHH T.

- Công ty TNHH T đồng ý trả lại số nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và tiền lãi phát sinh trong khoảng thời gian tạm tính từ ngày 26/4/2014 đến ngày 06/01/2021, lãi suất 20%/năm. Cụ thể: $1.000.000.000 \text{ đồng} \times (6 \text{ năm } 8 \text{ tháng } 11 \text{ ngày}) \times 20\%/năm = 1.342.123.333 \text{ đồng}$ (*Một tỷ ba trăm bốn mươi hai triệu một trăm hai mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng*). Công ty TNHH T đã trả lãi 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) cho ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T tại phiếu chi tiền ngày 26/4/2014. Vậy tổng số tiền nợ gốc và lãi Công ty TNHH T phải trả tạm tính đến ngày 06/01/2021 là khoảng: $1.000.000.000 \text{ đồng} + 1.342.123.333 \text{ đồng} - 150.000.000 \text{ đồng} = \mathbf{2.192.123.333 \text{ đồng}}$ (*Hai tỷ một trăm chín mươi hai triệu một trăm hai mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng*).

*** Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:** Nguyên vào năm 2014, bị đơn (ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T) có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất (mua đất) để đưa vào phục vụ cho việc mở rộng sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH H do ông H và bà T làm chủ.

Qua tìm hiểu, bị đơn được biết Công ty TNHH T (sau đây gọi tắt là Công ty T) đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Khu dân cư lô số 13A, khu đô thị mới N, P, Q, C, TP. Cần Thơ.

Trên cơ sở trao đổi, thỏa thuận giữa các bên, theo đó Công ty T (do ông Võ Thành V chức vụ Giám đốc kiêm đại diện theo pháp luật làm chủ công ty) đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 3693 nêu trên với giá bằng 1.000.000.000 đồng (bằng chữ: một tỷ đồng).

Để thực hiện việc chuyển nhượng, ngày 26/4/2014, bị đơn và người đại diện theo pháp luật của Công ty T có mặt tại Văn phòng công chứng T, địa chỉ: Trung tâm thương mại C, phường C, Q. N, TP. Cần Thơ (nay chuyển đổi thành Văn phòng Công chứng L, địa chỉ: N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ) yêu cầu Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng T công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi kiểm tra nội dung dự thảo của hợp đồng và kiểm tra năng lực hành vi các bên, trên cơ sở tự nguyện của các bên, Công chứng viên Trần Mạnh H thuộc Văn phòng công chứng T đã thực hiện công chứng hợp đồng, số công chứng: 652, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2014.

Ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thực hiện nghĩa vụ theo khoản 2.4, Điều 6 của hợp đồng, cụ thể bị đơn đã giao đủ cho Công ty T số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) theo “Phiếu thu tiền” không số, ngày 26/4/2014. Đồng thời, người đại diện theo pháp luật của Công ty T đã giao cho nguyên đơn giữ 01 (một) “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BQ 786749, số vào sổ CT07187 do UBND thành phố Cần Thơ (Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ thừa ủy quyền ký) cấp ngày 09/12/2013 để thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng theo quy định.

Khi thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì hồ sơ đăng ký không đủ điều kiện với lý do không có hóa đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước việc này, bị đơn yêu cầu Công ty T phải có nghĩa vụ xuất hóa đơn, tuy nhiên người đại diện theo pháp luật của Công ty T trình bày rằng Công ty đang bị Cơ quan quản lý thuế (Chi cục thuế quận C) thanh tra và cưỡng chế bằng biện pháp thông báo hóa đơn của Công ty không có giá trị sử dụng...v.v. nên không thể xuất hóa đơn theo yêu cầu của bị đơn và phía Công ty T đề xuất xin thêm thời gian để xuất hóa đơn. Để bù đắp quyền lợi cho bị đơn trong thời gian chưa đăng ký chuyển nhượng theo hợp đồng, Công ty T đề xuất tự nguyện hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng/01 (một) tháng với thời hạn tổng cộng là 09 (chín) tháng tính kể từ ngày ký hợp đồng, hết thời hạn trên Công ty T cam kết xuất hóa đơn cho bị đơn.

Khi hết thời hạn 09 (chín) tháng bị đơn nhiều lần yêu cầu Công ty T xuất hóa đơn nhưng phía Công ty T cũng không hợp tác. Sau khi ông Võ Thành V chết (người đại diện theo pháp luật của Công ty T), bà Võ Thị Hồng G là người đại diện thay thế cũng không hợp tác trong việc xuất hóa đơn cho bị đơn.

Nhận thấy hành vi của Công ty T đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tòa án tuyên buộc Công ty T thực hiện với những yêu cầu trên.

Bị đơn yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu tòa án tuyên buộc nguyên đơn Công ty TNHH T có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH T (bên chuyển nhượng) với vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T (bên nhận chuyển nhượng), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng T công chứng, số công chứng: 652, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2014, thông tin quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất căn cứ theo ***“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*** số BQ786749, sổ vào sổ CT07187 do UBND thành phố Cần Thơ (Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ thừa ủy quyền ký) cấp ngày 09/12/2013, cụ thể:

- Thửa đất số : **3693**
- Tờ bản đồ số : **2**
- Địa chỉ thửa đất : Khu dân cư lô số 13A, khu đô thị mới N, P. P, Q. C, TP. Cần Thơ.
- Diện tích : **2.400 m²**
- Mục đích sử dụng đất : đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.
- Hình thức sử dụng đất : sử dụng riêng.
- Thời hạn sử dụng đất : đến ngày 20/12/2054.
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

(sau đây gọi tắt là quyền sử dụng đất thửa đất số 3693)

- Buộc Công ty TNHH T có nghĩa vụ xuất hóa đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH T (bên chuyển nhượng) với vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T (bên nhận chuyển nhượng), hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng T công chứng, số công chứng: 652, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2014.

- Dành quyền cho bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký sang tên chủ sử dụng đất thửa đất số 3693, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Khu dân cư lô số 13A, khu đô thị mới N, P. P, Q. C, TP. Cần Thơ.

- Buộc Công ty TNHH T có nghĩa vụ giao thửa đất số 3693, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Khu dân cư lô số 13A, khu đô thị mới N, P. P, Q. C, TP. Cần Thơ cho vợ

chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T quản lý sử dụng ổn định theo quy định pháp luật.

*** Cục Thuế thành phố C có ý kiến như sau:** Công ty T, mã số thuế 1800536779, địa chỉ đăng ký kinh doanh: số 28-30, Lô I, đường 2C, Khu dân cư Đô thị mới Công ty T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ là doanh nghiệp thuộc Cục Thuế thành phố C quản lý từ ngày 08/12/2020 (trước đó, doanh nghiệp này do Chi cục thuế quận C - nay là Chi cục Thuế khu vực C - P quản lý).

- (Kèm Thông báo số 4845/TB-CCT ngày 08/12/2010 của Chi cục Thuế khu vực C - P về việc người nộp thuế chuyển cơ quan thuế quản lý).

1. Vấn đề thứ nhất

Theo các quy định tại: Điều 14 Thông tư số 64/2013/TT-BTC ngày 15/5/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 của Chính phủ quy định về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ; Khoản 3 Điều 108 Luật Quản lý Thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006; Bộ Luật hình sự năm 2009 (sửa đổi, bổ sung năm 2009) và Bộ Luật hình sự năm 2015, thì:

Việc xuất hóa đơn giá trị gia tăng (GTGT) khi cung cấp hàng hóa, dịch vụ cho khách hàng thuộc nghĩa vụ của Công ty T. Trường hợp, Công ty không lập và giao hóa đơn khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ cho bên mua theo quy định thì sẽ bị xử lý như sau:

Xử phạt vi phạm hành chính về hóa đơn;

- Nếu bị cơ quan có chức năng kết luận là hành vi trốn thuế, gian lận thuế sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế với mức phạt theo số lần tính trên số tiền thuế trốn, số tiền thuế gian lận;

- Nếu hành vi không xuất hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ mà cấu thành tội trốn thuế sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Bộ Luật hình sự.

2. Vấn đề thứ hai:

Tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, điểm h khoản 1 Điều 7, Điều 8 Luật thuế GTGT và các văn bản hướng dẫn dưới Luật về thuế GTGT thì: trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2014 giữa Công ty T và ông (bà): Nguyễn Văn H - Lâm Thị Ngọc T tiếp tục thực hiện thì về thuế GTGT được áp dụng theo quy định trên.

Ngoài ra, Công ty T còn phải kê khai, quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) theo quy định tại các văn bản hướng dẫn về thuế TNDN. Khi người mua tiến hành lập thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản nơi có thửa đất tọa lạc, người đăng ký xác lập quyền sở hữu phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 20/2014/NĐ-CP ngày 21/02/2019 của Chính phủ về lệ phí trước bạ.

Trường hợp ông (bà): Nguyễn Văn H - Lâm Thị Ngọc T tự nguyện nộp thay Công ty T các loại thuế và phí trên. Theo quy định, Công ty T là người nộp

thuế cho hàng hóa, dịch vụ do Công ty cung cấp, trường hợp Ông H và Bà T tự nguyện nộp thay Công ty T các loại thuế và phí có liên quan là việc thỏa thuận giữa hai bên.

3. Vấn đề thứ ba:

Công ty T đang còn nợ tiền thuế, tiền phạt, tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước (NSNN), do quá thời hạn phải thanh toán nợ thuế theo Luật Quản lý thuế nên Công ty T đã bị Cơ quan Thuế thực hiện cưỡng chế về thuế, trong đó có biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn.

Tuy nhiên, đang trong thời gian áp dụng biện pháp cưỡng chế ngừng sử dụng hóa đơn, nếu Công ty T có văn bản đề nghị sử dụng hóa đơn để có nguồn thanh toán tiền lương công nhân, thanh toán các khoản chi phí đảm bảo sản xuất kinh doanh được liên tục thì cơ quan thuế tiếp tục cho Công ty sử dụng hóa đơn theo từng lần phát sinh với điều kiện Công ty phải nộp ngay ít nhất 18% doanh thu trên hóa đơn được sử dụng vào NSNN (theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 34 Nghị định 126/2010/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế). Công ty T liên hệ với cơ quan thuế quản lý là Cục Thuế thành phố C để được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật về thuế.

*** Văn phòng Công chứng L có ý kiến:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng T (nay là VPCC Lê Cẩm Lành), số công chứng 652, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2014 đối với 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 BQ786749, số vào sổ CT07187 do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2013, thửa đất số 3693, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Khu dân cư lô số 13 A, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, việc công chứng hợp đồng là đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:08/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng tuyên xử như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Công ty TNHH T.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa Công ty TNHH T với ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Ngọc T thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 652, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2014 đối với 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 BQ786749, số vào sổ CT07187 do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2013, thửa đất số 3693, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu dân cư lô số 13A, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Công ty TNHH T phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014, thực hiện các thủ tục để xuất hóa đơn giá trị gia tăng và các thủ tục khác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục đăng ký quyền sở hữu thửa đất số 3693, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Khu dân cư lô số 13 A, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T.

Ghi nhận ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T tự nguyện nộp thay cho Công ty TNHH T số tiền thuế, chi phí, lệ phí và các khoản phí khác (nếu có) có liên quan đến việc chuyển nhượng, việc đăng ký quyền sở hữu thửa đất 3693 cho bị đơn đối với thửa đất số 3693, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Khu dân cư lô số 13 A, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với thửa đất số 3693, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Khu dân cư lô số 13 A, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí thẩm định, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/01/2022 Công ty Trách nhiệm hữu hạn T kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014 giữa Công ty TNHH T với ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Ngọc Thảo. Công ty TNHH T đồng ý trả lại số nợ gốc 01 tỷ đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 28 tháng 01 năm 2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đương sự còn lại vẫn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân giữ nguyên Quyết định kháng nghị và có ý kiến phát biểu như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

Về nội dung giải quyết vụ án: Theo lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ.

Giá các bên chuyển nhượng không đúng quy định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật, lãi suất thỏa thuận các bên cao hơn quy định.

Phán án phí tuyên “nguyên đơn 300.000 đồng nhưng không xác định được nghĩa vụ

Với những ý kiến nêu trên, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn phản tố yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T (gọi tắt Công ty T) và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 26/4/2014 Công ty T (Bên A) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Ngọc T và ông Võ Văn Hậu (Bên B). Theo nội dung hợp đồng có 08 điều được tóm tắt một số Điều như sau:

Điều 1. Quyền sử dụng đất của bên A với thửa đất theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BQ 786749 số vào sổ CT07187 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2013, cụ thể như sau: Thửa đất số 3693; tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất; khu dân cư lô số M, khu đô thị mới N, thành phố Cần Thơ.

Điều 2. Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại Điều 1 của hợp đồng này là 1.000.000.000 đồng.

Phương thức thanh toán: bằng tiền mặt, bên B sẽ thanh toán một lần ngay sau khi hợp đồng được công chứng.

Việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất; trách nhiệm nộp thuế, lệ phí; cam đoan của các bên; cam kết khác; điều khoản cuối cùng được quy định từ Điều 03 đến Điều 08.

Hợp đồng được Văn phòng công chứng T ký công chứng cùng ngày. Sau khi ký hợp đồng, trong ngày 26/4/2014 ông H đã thanh toán cho Công ty T 01 tỷ đồng và hai bên đã lập một biên bản thỏa thuận có nội dung tóm tắt như sau:

- Căn cứ Điều 1, 2 và 3 của biên bản thỏa thuận

1. Bên B đồng ý cho Bên A chuộc lại mảnh đất như đã nêu trên trong thời gian không quá 6 tháng kể từ khi công chứng hợp đồng mua bán giữa hai bên đã hợp lệ, nhưng Bên B không được chuyển nhượng lại mảnh đất nêu trên cho bên thứ 3 với bất cứ lý do gì.

2. Bên A cam kết đóng lãi suất đầy đủ và liên tục 06 tháng cho Bên B, với lãi suất 50.000.000 (năm mươi triệu đồng)/tháng, Bên B nhận trước 3 tháng tương đương 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu đồng) phần còn lại mỗi tháng bên A thanh toán cho Bên B là; 50.000.000 (năm mươi triệu) vào đầu tháng từ ngày 1 đến ngày 5.

3. Nếu Bên A chuộc lại mảnh đất nêu trên trước 6 tháng thì phải thanh toán đúng lãi không được hủy ngang. Ngoài ra phía bị đơn cũng thừa nhận có ghi thêm chữ đồng ý gia hạn thêm 03 tháng.

Nguyên đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân quận Cái Răng cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hợp đồng giả tạo là chưa có cơ sở với các căn cứ sau:

[3] **Thứ nhất:** Theo Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 (thời điểm các bên ký kết hợp đồng có hiệu lực) quy định:

Khoản 2 Điều 2: “*Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, **chuyển nhượng**, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi*”

Điểm b, khoản 1, Điều 6: “*Quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai*”

Điểm e khoản 2 Điều 7: “*Trường hợp **chuyển nhượng**, cho thuê quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được duyệt*”.

Khoản 1 Điều 8: “*Tổ chức cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật*”

Điểm đ, khoản 1 Điều 9: Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước “*Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để **chuyển nhượng**, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại*”

[4] **Thứ hai:** Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên (bút lục 235-237) thể hiện ngành, nghề kinh doanh của Công ty T có 08 ngành, nghề trong đó có ngành “*Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê*”, với vốn pháp định là 06 tỷ đồng. Theo quy định các Điều luật nêu trên thì Công ty T là doanh nghiệp đủ điều kiện kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất cho nên cần khẳng định rằng đây là một giao dịch hợp đồng giữa doanh nghiệp và cá nhân, vậy mọi giao dịch, chuyển nhượng về đất phải tuân thủ theo đúng quy định luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

Căn cứ Điều 39 quy định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng khi đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 7 của Luật này; việc chuyển nhượng phải được sự thỏa thuận của các bên; phải được lập thành hợp đồng. Khoản 1 Điều 71 Luật kinh doanh bất động sản quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải bao gồm các nội dung như: Thông tin về đất; giá chuyển nhượng; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn giao nhận đất; quyền và nghĩa vụ của các bên; giải quyết tranh chấp; có sự tự nguyện thỏa thuận của các bên. Các nội dung trên đều được các bên thực

hiện đầy đủ. Ngoài ra tại khoản 3 Điều 67 quy định: “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản; việc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận...*” và tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai hiện hành cũng quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b, khoản này*” tại điểm b “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên*” Theo quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên chỉ công chứng khi có yêu cầu của các bên, mặc dù không bắt buộc nhưng hai bên cũng thỏa thuận và đã công chứng. Do đó hợp đồng đã có hiệu lực nên không có căn để phủ nhận hợp đồng.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng của các bên đã thực hiện đúng hình thức và nội dung được Luật kinh doanh bất động sản quy định, hợp đồng hoàn toàn không có một tình tiết nào để cho là giả tạo được.

[5] **Thứ ba:** Đối với giá chuyển nhượng thì giữa Công ty T và ông H bà T tự thỏa thuận đưa ra giá chuyển nhượng, điều này là đúng với khoản 1 Điều 68: “*Giá mua bán, chuyển nhượng do các bên thỏa thuận*”. Với một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như Công ty T thì không thể dễ dàng quyết định chuyển nhượng phần đất mà gây thiệt hại cho mình như kháng nghị đã nêu và đơn kháng cáo cho rằng giá không phù hợp với thực tế. Như phần trên đã phân tích giá là do các bên tự thỏa thuận cho dù phù hợp, hay không phù hợp thì quyền định đoạt là của Công ty T có quyền quyết định chuyển nhượng hay không chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, điều này là phù hợp với Điều 4 Bộ luật dân sự năm 2005 (thời điểm có hiệu lực các bên ký kết hợp đồng) quy định về nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận như sau: “*Quyền tự do cam kết, thỏa thuận trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự được pháp luật bảo đảm, nếu cam kết, thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội*”.

Trong quan hệ dân sự, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bên nào được áp đặt, cấm đoán, cưỡng ép, đe dọa, ngăn cản bên nào.

Cam kết, thỏa thuận hợp pháp có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các bên và phải được cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác tôn trọng”

Theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 26/4/2014, thể hiện: bên A đồng ý cho bên B chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng và gia hạn thêm 03 tháng (tổng cộng 09 tháng) trong thời hạn 06 tháng này bên B (công ty T) phải đóng lãi cho bên A (ông H) mỗi tháng 50.000.000 đồng, trong thời hạn 06 tháng kể từ khi ký hợp đồng được công chứng mà bên A không đóng lãi đầy đủ thì bên B không đồng ý cho bên A chuộc lại tài sản và bên A phải xuất hóa đơn VAT cho bên B theo hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng.

Nội dung biên bản thỏa thuận là bảo đảm cho hợp đồng chuyển nhượng nên đặt ra điều kiện về thời gian, thanh toán tiền và lãi suất để Công ty T thực hiện

nghĩa vụ hoàn thành thủ tục cho hợp đồng, nếu chậm trễ thì phải chịu lãi và hợp đồng phải được thực hiện nếu Công ty T tiếp tục vi phạm nghĩa vụ.

Không thể cho rằng ông H nhận lãi suất do Công ty T trả theo tờ thỏa thuận thì suy diễn là giao dịch vay tiền như kháng nghị nêu bởi lẽ; nội dung tờ thỏa thuận cũng chỉ bảo đảm thực hiện quyền lợi và nghĩa vụ của các bên mà thôi, cụ thể: Ông H đã nhận chuyển nhượng đất và đã giao đủ 01 tỷ cho Công ty T, lẽ ra ông H phải được nhận đất và các giấy tờ hợp lệ để được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo Điều 106 Luật đất đai năm 2003 (Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp...) nhưng ông H chưa được thực hiện quyền này vì lý do Công ty T chưa thực hiện xuất hóa đơn VAT theo quy định, như vậy rõ ràng ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ nhưng không được quyền lợi gì, trong khi Công ty T đã nhận đủ tiền, quyền lợi được bảo đảm nhưng chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, điều này đã gây thiệt hại lớn quyền lợi cho ông H, chính vì điều này nên các bên thỏa thuận Công ty T trả lãi cho ông H trong thời gian chưa hoàn thành thủ tục giao đất là đương nhiên, không thể có trường hợp trong kinh doanh, mua bán mà không muốn có lợi nhuận, ông H đã bỏ ra 01 tỷ đồng để được mua tài sản nhưng một thời gian dài chưa nhận được tài sản, trong khi Công ty T sử dụng 01 tỷ đồng này để kinh doanh thì phải trả lãi cho đến khi giao tài sản cho bên mua là hoàn toàn phù hợp. Đến nay đã qua 08 năm nhưng Công ty T vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục để chuyển tên cho ông H bà T, do tình hình biến động giá đất có tăng nhiều so với 08 năm trước nay Công ty T yêu cầu hủy hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Về phần án phí dân sự sơ thẩm án sơ thẩm tuyên “nguyên đơn 300.000 đồng” là thiếu hai từ ***phải chịu*** lẽ ra phải tuyên “ nguyên đơn ***phải chịu*** 300.000 đồng mới đủ ý. Đây là lỗi khi đánh máy cần điều chỉnh lại cho đúng không cần phải tuyên sửa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đã tự nguyện chịu tất cả khoản tiền thuế, chi phí, lệ phí và các khoản chi khác thay cho Công ty T đây là sự tự nguyện của bị đơn nên Cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng.

Theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là chưa đủ cơ sở chấp nhận như phần trên đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.
2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C.
3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T.

4.1 Công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa Công ty TNHH T với ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Ngọc T thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 652, quyền số: 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2014 đối với 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: BQ786749, số vào sổ CT07187 do UBND thành phố Cần Thơ ủy quyền cho Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/12/2013, thửa đất số: 3693, tờ bản đồ số: 02, tọa lạc tại khu dân cư lô số: 13A, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

4.2 Công ty TNHH T phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014, thực hiện các thủ tục đề xuất hóa đơn giá trị gia tăng và các thủ tục khác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục đăng ký quyền sử dụng thửa đất số: 3693, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu dân cư lô số 13 A, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T.

Ghi nhận ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Ngọc T tự nguyện nộp thay cho Công ty TNHH T số tiền thuế, chi phí, lệ phí và các khoản phí khác (nếu có) có liên quan đến việc chuyển nhượng, việc đăng ký quyền sử dụng thửa đất số: 3693 cho bị đơn đối với thửa đất số: 3693, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu dân cư lô số: 13 A, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

4.3 Bị đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất số: 3693, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu dân cư lô số: 13 A, khu đô thị mới N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bị đơn 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 000226 ngày 03/3/2021 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

6. Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận bị đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

7. *Án phí dân sự phúc thẩm:* Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số: 0008217 ngày 26/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ nguyên đơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a Luật sửa đổi bổ sung 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Cái Răng;
- Chi cục THADS. Q.Cái Răng;
- Lưu (HS – 2b).

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng