TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số:212/2019/DS-PT
Ngày: 28 - 11- 2019
V/v: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Huyền Trân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn

Ông Nguyễn Văn Thiện

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Phước Sang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:***

Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2019/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh B, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:139 /2019/QĐPT-DS ngày 01 tháng 08 năm 2019 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 1150/2019/ TB-TA ngày 18 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1960, cư trú: Tổ 3, ấp Tây A, xã Thạnh Mỹ T, huyện Châu Ph, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn C: Ông Lôi Văn Đ – Luật sư của Văn phòng Luật sư Hùng Đ thuộc đoàn luật sư tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Lâm Văn T, sinh năm 1973 và. Bà Huỳnh Thị Ph, sinh năm 1973; cùng cư trú: Ấp Bình Đông 1, xã Bình Thạnh Đ, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph: Ông Hứa Hoàng Ch – Luật sư của Văn phòng luật sư Hứa Hoàng Ch thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

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

Văn phòng công chứng Tịnh B. Địa chỉ: Tổ 14 Nguyễn Hữu Ngh, thị trấn Tịnh B, huyện Tịnh B, tỉnh An Giang

4. Người kháng cáo: Ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph là bị đơn.

(Có mặt ông C, ông T, bà Ph, luật sư Đ và luật sư Ch).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:

Ông có phần đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Đ, xã Vĩnh Tr, huyện Tịnh B, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 01629 QSDĐ/cK, do Ủy ban nhân dân huyện Tịnh B ký ngày 30/7/2001, diện tích hơn 24.000m^2, do ông nợ ngân hàng và làm nếp bị lỗ nên không có tiền trả nợ ngân hàng nên ông C kêu bán đất với giá 38.000.000 đồng/1000m^2. Khi đó, ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph trả giá 36.000.000/1000m^2 tổng số tiền là 864.000.000 đồng/24.000m^2. Ông C đồng ý bán, ông C đã qua nhà ông T và bà Ph lấy tiền 600.000.000 đồng trước để trả nợ ngân hàng và làm giấy tay mua bán vào tháng 7 âm lịch năm 2012 có thể hiện đã nhận số tiền 600.000.000 đồng, hai bên đã thỏa thuận sau khi sang tên thì ông T, bà Ph mới trả tiền đủ. Vài ngày sau, ông C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà Ph cùng ông T và bà Ph lên Ủy ban nhân dân xã để hỏi việc làm thủ tục sang tên và giao tiên đủ. Khi ra Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên, ông C và bà Ph, ông T có thỏa thuận mỗi bên chịu thuế phân nữa nên ông C, ông T và bà Ph đã khai giá chuyển nhượng thấp xuống với giá 30.000.000 đồng/ 01 công tằm cắt để được nhẹ thuế, nên giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 560.000.000 đồng/24.240m^2. Khi hoàn tất hợp đồng công chứng, bà Ph và ông T không trả số tiền còn lại là 264.000.000 đồng nên phát sinh tranh chấp. Nay theo hợp đồng viết tay ông C sang nhượng diện tích 24.000m^2 khi diện tích đo đạc thực tế là 24.685m^2. Đất ông C đã chuyển nhượng cho ông T và bà Ph và ông T, bà Ph đang canh tác. Ông C chỉ yêu cầu bà Ph và ông Tung trả lại cho ông đủ số tiền theo hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn với số tiền 264.000.000 đồng và số tiền chênh lệch do phần đất dư thừa 685m^2 theo giá do Hội đồng định giá đã định ngày 31/3/2017. Ông C sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T, bà Ph.

2.Bị đơn ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph cùng trình bày:

Ông T và bà Ph có mua của ông Lê Văn C phần đất ruộng với giá 30.000.000 đồng/1.000m^2 thành tiền 720.000.000 đồng/24.000m^2, ông bà đã giao tiền cọc cho ông C là 490.000.000 đồng tại nhà của ông T và bà Ph, số tiền còn lại 230.000.000 đồng ông T và bả Ph đã giao tại cầu Kênh 13, việc giao nhận tiền không có làm B nhận. Tại Văn phòng công chứng huyện Tịnh B làm thủ tục sang tên, ông C thỏa thuận với vợ chồng ông bà khai giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng/01 công tằm cắt để giảm thuế, nên giá chuyển nhượng tại Hợp đồng công chứng ngày 05/02/2013 là 560.000.000 đồng/24.240m^2. Hiện nay, đất ông T và bà Ph đang canh tác kể từ khi chuyển nhượng đến nay, ông T, bà Ph không đồng ý với yêu cầu

của ông C trả thêm số tiền 264.000.000 đồng, ông T và bà Ph chỉ đồng ý trả phần diện tích dôi dư 685m^2 cho ông C theo giá Hội đồng định giá đã định ngày 31/3/2017.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Tịnh B có văn bản trình bày ý kiến:*

Ông Lê Văn C và ông Lâm Văn T, bà Huỳnh Thị Ph ký hợp đồng công chứng, hai bên đã tự thỏa thuận giá mua bán, là 560.000.000 đồng/24.240m^2; ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn C; ông T và bà Ph cùng ông C chia nhau thuế và phí chuyển nhượng, Văn phòng Công chứng không biết việc ông C với ông T và bà Ph thỏa thuận giá thấp so với giá thực tế chuyển nhượng và có yêu cầu vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh B, tỉnh An Giang đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C và ông Lâm Văn T, bà Huỳnh Thị Ph.

Ông Lâm Văn T, bà Huỳnh Thị Ph được sử dụng diện tích 24.685m^2 theo bản gốc trích đo địa chính ngày 08/6/2015.

Buộc ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph trả cho ông Lê Văn C số tiền 281.125.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, chi phí tố tụng, phần án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/5/2019, ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Các đương sự còn lại không kháng cáo,Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Ph, tỉnh An Giang không kháng nghị.

Xét kháng cáo của đương sự, đối chiếu với toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào kết quả đã được thẩm tra công khai chứng cứ tại tòa phúc thẩm, lời khai của các đương sự tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của luật sư và của Kiểm sát viên. Trên cơ sở xem xét toàn diện và sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph nộp đơn kháng cáo ngày 05/5/2019 và đã nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Văn C và ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph thỏa thuận được hướng giải quyết vụ án

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không ghi nhận ý kiến .

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lê Văn C luật sư Lôi Văn Đ trình bày:

Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph luật sư Hứa Hoàng Ch trình bày:

Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, HĐXX cấp phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nội dung, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa. Án phí giải quyết theo quy định pháp luật.

Xét nội dung của vụ án và căn cứ lời khai nhận của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm trên cơ sở các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Ông Lê Văn C với ông Lâm Văn T, bà Huỳnh Thị Ph có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích 24.000m^2, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Đ, xã Vĩnh Tr, huyện Tịnh B, tỉnh An Giang, các đương sự chỉ tranh chấp về giá cả chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Theo tờ sang nhượng đất vĩnh viễn hai bên đã xác lập thể hiện giá trị chuyển nhượng đất 36.000.000 đồng/1.000m^2, tổng số tiền là 864.000.000 đồng, ông C đã nhận trước số tiền 600.000.000 đồng, còn lại 264.000.000 đồng có chữ ký của ông T. Ông T, bà Ph cho rằng giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng/24.000m^2 và đã trả đủ tiền nhưng ông T, bà Ph không cung cấp được chứng cứ thể hiện giá chuyển nhượng đất là 720.000.000 đồng/24.000m^2 và đã trả đủ tiền cho ông C là có thật nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T và bà Ph không đồng ý và kháng cáo.

Tại cấp phúc thẩm, ông T yêu cầu được giám định chữ viết và chữ ký tên của ông T tại chứng cứ "TỜ SANG NHƯỢNG ĐẤT VĨNH VIỄN". Kết luận giám định số 104/KLGT-PC09 (TL) ngày 09/11/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự -

Công an tỉnh An Giang đã xác định chữ ký trên tại "TỜ SANG NHƯỢNG ĐẤT VĨNH VIỄN" là của một người ký ra là của ông Lâm Văn T. Nội dung của "TỜ SANG NHƯỢNG ĐẤT VĨNH VIỄN" là giá chuyển nhượng 864.000.000 đồng/24.000m^2 (36.000.000 đồng/1.000m^2), ông C thừa nhận trước 600.000.000 đồng nên còn lại 264.000.000 đồng đến nay ông T, bà Ph chưa thanh toán đủ. Do đó, đã có căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự tự nguyện thỏa thuận theo "TỜ SANG NHƯỢNG ĐẤT VĨNH VIỄN" (36.000.000 đồng/1.000m^2) là có thật.

Văn phòng công chứng Tịnh B công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự ngày 05/02/2013, theo thỏa thuận của các bên chỉ ghi nhận giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 560.000.000 đồng nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, giữa ông C và ông T với bà Ph đã thỏa thuận được hướng giải quyết vụ án có nội dung như sau:

-Ông C và ông T bà Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của diện tích 24.000m^2 đất nông nghiệp. Ông T bà Ph liên đới trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông C là 175.000.000 đồng. Tổng giá trị chuyển nhượng là 775.000.000 đồng. Ông C đã nhận trước 600.000.000 đồng.

-Ông T bà Ph tiếp tục sử dụng diện tích 685m^2 đất nông nghiệp đo dư và ông bà có trách nhiệm hoàn giá trị có số tiền 17.125.000 đồng cho C sở hữu.

- Ông T bà Ph tự nguyện chịu chi phí tiền nộp thuế chuyển quyền có số tiền 18.180.000 đồng.

Như vậy, ông Lâm Văn T, bà Huỳnh Thị Ph được sử dụng tổng diện tích 24.685m^2 đất nông nghiệp theo bản gốc trích đo địa chính ngày 08/6/2015. Ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Văn C số tiền (175.000.000 đồng + 17.125.000 đồng) là 192.125.000 đồng.

Ông C, ông T, bà Ph cùng có trách nhiệm làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với 24.685m^2 đất nông nghiệp theo bản gốc trích đo địa chính ngày 08/6/2015, theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

Cấp sơ thẩm ông C tự nguyện chịu chi phí đo đạc nên không xem xét. Cấp phúc thẩm ông T tự nguyện chi phí giám định nên không xem xét.

Sự thỏa thuận trên của các đương sự phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của các luật sư và của Kiểm sát viên công nhận nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự :

- Án phí sơ thẩm:

Ông T và bà Ph phải chịu án phí sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông C.

- Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại tiền tạm ứng phúc thẩm cho ông bà.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 144; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh B, tỉnh An Giang. Công nhận sự thỏa thuận hướng giải quyết vụ án của các đương sự có nội dung như sau:

" *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C với ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph.Ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph được quyền sử dụng diện tích 24.685m^2 theo bản gốc trích đo địa chính ngày 08/6/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tịnh B. Ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Lê Văn C số tiền 192.125.000 đồng (Một trăm chín mươi hai triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng, khi bản án có hiệu lực pháp luật.*

- Ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph tự nguyện chịu cho phí chuyển nhượng sang tên có số tiền 18.180.000 đồng (Mười tám triệu một trăm tám mươi ngàn đồng).

- Ông Lê Văn C, ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph cùng có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 24.685m^2 theo bản gốc trích đo địa chính ngày 08/6/2015, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

-Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

-Về chi phí tố tụng khác:

Cấp sơ thẩm, ông Lê Văn C tự nguyện chịu chi phí định giá và đo đạc nên không xem xét. Cấp phúc thẩm, Ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph tự nguyện chịu chi phí giám định nên không xem xét.

-Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph phải chịu án phí 9.606.250 đồng (Chín triệu sáu trăm lẽ sáu ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Văn C số tiền 6.600.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp biên lai thu số BB/2011/0082444 ngày 27/5/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tịnh B, tỉnh An Giang".

-Về án phí phúc thẩm:

Trả lại cho ông Lâm Văn T và bà Huỳnh Thị Ph tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) đồng biên lai thu số 0014706 ngày 03/5/2019 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) đồng biên lai thu số 0004687 ngày 24/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tịnh B, tỉnh An Giang.

Các nội dung còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh B, tỉnh An Giang không kháng cáo và kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND An Giang;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Thái Thị Huyền Trân