| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **190**/2024/DS-PT
Ngày: 31 - 5 -2024
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Y Phi Kbuôr.

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Lương Thị Diệu Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2024/TLPT-DS ngày 27/3/2024, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2024/QĐ-PT, ngày 24/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 162/2024/QĐ-PT ngày 13/5/2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV N; địa chỉ: 211 đường T, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Hùng Đ - Giám đốc Công ty TNHH MTV N, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Trung Hoàng G, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 155/38 đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*2. Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A60 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Phan Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 29 đường P, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Ông Trần Đình T1 và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Tân Lợi, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Quang H; địa chỉ: Số 217/35 đường Q, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*4. Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH MTV N và bị đơn ông Nguyễn Huy T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2013 qua giới thiệu và được biết ông Trần Đình T1, bà Nguyễn Thị H có nguyện vọng chuyển nhượng thửa đất số 106, tờ bản đồ số 25, diện tích 2930m$^2$, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BA 929506 tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk với giá 1.800.000.000 đồng (1,8 tỷ), tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam vay vốn.

Việc thỏa thuận đều thực hiện thông qua người môi giới (cò đất) là ông Nguyễn Huy T. Quá trình thỏa thuận, các bên thống nhất để giúp cho vợ chồng T1 giảm nợ lãi quá hạn tại Ngân hàng nên các bên lập biên bản thỏa thuận về việc mua bán tài sản thế chấp giá trị 1.650.000.000 đồng đề ngày 24/4/2013; đồng thời chuyển vào tài khoản trả nợ cho Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng (1,5 tỷ) mục đích đặt cọc để lấy sổ thực hiện chuyển nhượng.

Ngay sau khi ra khỏi Ngân hàng (cùng ngày 24/4/2013), ông T1 sợ nguyên đơn thay đổi nên yêu cầu các bên làm lại hợp đồng bán đất để xác định giá trị thực tế chuyển nhượng là 1.8 tỷ chứ không phải 1.650.000.000 đồng như biên bản lập tại Ngân hàng; phần còn nợ lại là 300.000.000 đồng các bên thỏa thuận sau khi bên A (ông T1) hoàn tất các thủ tục sang nhượng thì bên B (nguyên đơn) sẽ thanh toán đầy đủ. Trong ngày 24/4/2013 ông T1 đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Ngày 25/04/2013 các bên tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BA 929506, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 25, diện tích 2930m$^2$ địa chỉ xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk tại Phòng công chứng Đại An theo hợp đồng số 3190, quyển số 04/CC-SCC/HĐGD. Khi công chứng nguyên đơn yêu cầu công chứng viên xác định giá trị tài sản là 2.000.000.000 đồng (2 tỷ) mục đích để bù vào có những khoản chi phí phát sinh như môi giới, ăn uống đi lại, làm hàng rào, cải tạo đất …của nguyên đơn và được các bên thống nhất ký hợp đồng

Đến ngày 29/05/2013, ông T1 thông báo thủ tục đã xong, bìa đã đã sang tên cho nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu nguyên đơn chuyển trả số tiền còn lại 300.000.000 đồng vào tài khoản của ông T để thực hiện nghĩa vụ trả nợ giữa ông T1 và ông T, nên ngày 30/05/2013 ông T1 ký đã xác nhận đã nhận đủ tiền theo hợp đồng mua bán và ông T có trách nhiệm giao GCNQSDĐ. Như vậy, mọi thủ tục chuyển nhượng thanh toán đã hoàn tất nhưng đến nay ông T1 chưa giao GCNQSDĐ cho nguyên đơn và trình bày GCNQSDĐ đang do ông T đang quản lý.

Nhiều lần nguyên đơn yêu cầu cả ông T và ông T1 giao lại GCNQSDĐ nhưng cả hai đều không thực hiện. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc ông T1, ông T phải giao trả GCNQSDĐ số BA 929506, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 25, diện tích 2930m$^2$, tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban huyện Cư M'gar cấp ngày 13/01/2010 đến ngày 29/5/2013 chỉnh lý cho nguyên đơn.

*+ Đối với yêu cầu phản tố của ông T, phía nguyên đơn có ý kiến như sau:* Nguyên đơn chỉ thỏa thuận giá trị nhận chuyển nhượng thông qua ông T là người môi giới và chuyển số tiền 300.000.000 đồng vào tài khoản của ông T do ông T1 yêu cầu, chứ nguyên đơn không nhận chuyển nhượng đất của ông T cũng như thỏa thuận giá trị đất 2 tỷ. Như vậy, việc ông T cho rằng nguyên đơn mới trả số tiền nhận chuyển hượng 1,8 tỷ là còn thiếu 200.000.000 đồng, nay yêu cầu thanh toán 1/10 giá trị đất tại thời điểm hiện tại nguyên đơn không đồng ý.

Việc ông T yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền thuế và phí đã nộp nguyên đơn không đồng ý, vì theo hợp đồng thuế là do các bên thỏa thuận; cụ thể các bên thỏa thuận bằng miệng bên bán có nghĩa vụ nộp.

Đối với kết quả thẩm định, đo vẽ kỹ thuật bị đơn không có ý kiến gì, về chi phí tố tụng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bị đơn ông Nguyễn Huy T và người đại diện theo ủy quyền của ông trình bày có nội dung:*

Vào năm 2012, ông Nguyễn Huy T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Đình T1 và Nguyễn Thị H diện tích là 2.930m$^2$ tại thửa đất số 106, bản đồ số 25 theo GCNQSDĐ số BA 92950, địa chỉ xã Cuôr Đăng, huyện Cư Mgar. Do ông T ít khi có mặt tại địa phương nên nhờ ông Phạm Quang H đứng tên trong giấy tờ mua bán giúp (Thỏa thuận bằng miệng), nhưng hiện nay ông T đã làm thất lạc nên không có hợp đồng cung cấp cho Tòa án.

Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 2.350.000.000 đồng và thửa đất này ông T1 đang thế chấp thửa đất tại Ngân hàng. Theo các bên thỏa thuận, ông T sẽ là người tiếp tục trả nợ cả gốc số tiền là 1.5 tỷ và lãi theo hợp đồng của ông T1 ký kết với Ngân hàng, số tiền còn lại giao 850.000.000đồng, ông T đã giao cho ông T1 xong; nội dung này các bên không phát sinh tranh chấp.

Do ông T không có khả năng tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng nên ông H, ông T và ông T1 thỏa thuận, ông T tìm khách để ông T1 bà H trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, ông đã liên hệ với nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 2 tỷ đồng; Ngày 25/4/2013, vợ chồng ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn tại Văn phòng công chứng Đại An; Sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã chuyển 1,5 tỷ đồng trả nợ cho Ngân hàng để nhận bìa xóa thế chấp làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó nguyên đơn giao tiếp cho cho ông T1 300.000.000 đồng và ông T1 đã giao cho ông T số tiền trên và được các bên lập giấy đề ngày 30/5/2013. Tại chứng cứ ngày 30/5/2013 có nội

dung "… ông T trực tiếp giao giấy chứng nhận… cho ông Đ…và ông T1 hết trách nhiệm…", lý do ghi nội dung trên vì ông T đang quản lý GCNQSDĐ chờ khi nào nguyên đơn giao hết tiền sẽ giao bìa, còn ông T1 hết trách nhiệm. Nhưng hiện nay nguyên đơn chưa giao hết số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng theo hợp đồng công chứng nên ông T chưa giao bìa.

Quá trình tham gia tố tụng, ông T làm đơn phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc nguyên đơn trả cho ông 200.000.000 đồng giá trị của hợp đồng còn thiếu tại thời điểm chuyển nhượng, tương đương 1/10 giá trị đất tại thời điểm khởi kiện là 1,5 tỉ và 50.000.000 đồng tiền thuế và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật từ ngày 30/5/2013 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Tại phiên tòa ông T rút một phần yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu nguyên đơn trả 1.350.000.000đồng (là 1/10 giá trị còn thiếu là 270.000.000đồng/m ngang x5m) và 1.047.000đồng thuế trước bạ nhà đất. Hiện nay GCNQSDĐ ông T đang quản lý không thế chấp hay giao cho người khác làm tin. Đối với nội dung nộp thuế còn lại bị đơn không phát sinh tranh chấp với ông T1 bà H, không yêu cầu Tòa án xem xét.

Về chứng cứ nguyên đơn cung cấp: ngày 24/4/2013 ghi giá trị 1,8 tỷ có chữ ký của ông T1 và ông Đ; ông T không biết vì sao lại có hợp đồng này.

** Bị đơn ông Trần Đình T1 trình bày:*

Năm 2012 ông T1 chuyển nhượng thửa đất số 106, tờ bản đồ số 25 tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư Mgar cho ông T (bằng giấy tờ viết tay), giá trị chuyển nhượng cũng như số tiền đã giao, nhận bao nhiêu ông T1 không nhớ chỉ xác định hiện nay hết trách nhiệm với các bên và không còn nợ nần gì ông T nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 xác định, ông chỉ là người ký tại Văn phòng công chứng để các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, còn việc bán cho ai và giá trị như thế nào là do ông T quyết định. Việc các bên thỏa thuận giá trị bao nhiêu ông T1 không biết, chỉ biết giá trị ghi trên hợp đồng công chứng là 2 tỷ; đối với số tiền này ông T1 không nhận mà đã được chuyển trả vào khoản nợ cho Ngân hàng 1,5 tỷ và số tiền 300.000.000 đồng nguyên đơn đã giao cho ông T, đối với chữ ký tại chứng cứ đề ngày 30/5/2013 là của ông T1 nhưng chỉ với mục đích hết trách nhiệm đối với thửa đất nêu trên. Hiện nay, giữa ông T1 và ông T không còn nợ nần hay phát sinh tranh chấp gì. Việc ông T cho rằng giá trị đất chuyển nhượng 2 tỉ, ông Đ mới giao 1,8 tỉ, còn nợ 200.000.000đồng; Ông T1 xác định không biết, không liên quan đến giá trị cũng như việc thanh toán. Mọi thủ tục chuyển nhượng các bên thống nhất giao cho ông T thực hiện.

Về chứng cứ: Đề ngày 24/4/2013 giá trị ghi 1.650.000.000 đồng, ông thừa nhận có ký tại phía cuối chứng cứ, nhưng lý do vì sao viết số tiền trên thì ông không biết. Đối với chứng cứ cùng đề ngày 24/4/2013 nguyên đơn cho rằng, ông T1 lập để xác định giá trị thật là 1.8 tỉ chứ không phải 1.650.000.000 đồng như tại Ngân hàng, ông T1 xác định ông không lập giấy trên mà do ông T và nguyên đơn đưa cho ông T1 ký thì ông T1 ký. Ông T1 xác định vợ chồng ông không phát sinh

tranh chấp, không khởi kiện hay có yêu cầu gì khác đối với nguyên đơn, cũng như ông T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang H trình bày:*

Vào năm 2012, ông T (là anh vợ) có nhận chuyển nhượng của ông T1 thửa đất số 106, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ xã Cuôr Đăng, huyện Cư Mgar; với giá 2.350.000.000 đồng. Do ông T đang đi làm xa nên nhờ ông H đứng tên trong hợp đồng mua bán với ông T1 bà H; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông đã giao hợp đồng cho anh T quản lý. Ông H xác định ông chỉ là người đứng tên trong hợp đồng giúp ông T, còn việc giữa các bên có thỏa thuận chuyển nhượng và thanh toán như thế nào ông H không biết, không phát sinh tranh chấp với các bên.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 184, 266, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Bộ luật dân sự năm 2005, 2015; Luật đất đai năm 2003, 2013; Luật thuế; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn N:

Buộc bị đơn ông Trần Đình T1, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Huy T phải giao trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 929506, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 25, diện tích 2930m$^2$ tại xã Cuôr Đăng, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk được cấp cho ông T1, bà H ngày 13/10/2010 đến ngày 29/5/2013 chỉnh lý biến động cho Công ty trách nhiệm hữu hạn N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Huy T về việc: Buộc nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn N phải trả cho ông Nguyễn Huy T 201.047.000đồng *(Hai trăm lẻ một triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn đồng)*, bao gồm giá trị đất còn thiếu là 200.000.000đồng và 1.047.000đồng tiền thuế trước bạ.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Huy T về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn N trả số tiền 1.150.000.000đồng.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với tiền thuế 48.953.000đồng và giá trị đất là 150.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/01/2024, nguyên đơn Công ty TNHH MTV N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy một phần nội dung Bản án sơ thẩm về việc buộc

Công ty TNHH MTV N phải thanh toán lại giá trị đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và 1.047.000 đồng thuế trước bạ.

Ngày 22/01/2024, bị đơn ông Nguyễn Huy T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Yêu cầu Công ty TNHH MTV N phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 1/10 giá trị theo hợp đồng đã ký ngày 25/4/2013 tại Văn phòng công chứng Đại An theo giá trị hiện nay trên thị trường tại địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Một số nội dung chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ, đồng thời tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp thêm một số tài liệu chứng cứ mới, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét nên cần chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N, bị đơn ông Nguyễn Huy T, hủy bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N, bị đơn ông Nguyễn Huy T đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Có đương sự vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N, bị đơn ông Nguyễn Huy T, thấy rằng:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại bút lục số 08-09 thể hiện, ngày 24/4/2013, tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Tân Lập, vợ chồng ông Nguyễn Đình T1, bà Nguyễn Thị H (bên A), ông Dương Hùng Đ (bên B) và Ngân hàng Ngân hàng

Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Tân Lập (bên C), lập "Biên bản thỏa thuận về việc mua bán tài sản thế chấp" với nội dung ông T1, bà H thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 106, tờ bản đồ số 25, diện tích 2930m$^2$ theo GCNQSDĐ số BA 929506, do Ủy ban huyện Cư M'gar 13/01/2010 cho ông Đ với giá 1.650.000.000đồng, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 1,5 tỷ đồng tại tài khoản tiền gửi. Phần cuối biên bản ông Phạm Quang H ký tên vào phần bên A, bên C không ký, ông T1, bà H ghi xác định nội dung là bán cho Công ty TNHH MTV N (Công ty N) theo ý kiến của ông H và ông T. Văn bản thỏa thuận không được công chứng, chứng thực theo quy định.

Tại bút lục số 06-07 thể hiện, ngày 24/4/2013, tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Tân Lập, vợ chồng ông Nguyễn Đình T1, bà Nguyễn Thị H (bên A), ông Dương Hùng Đ (bên B) ký kết hợp đồng bán đất cũng với thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 1.8 tỷ đồng, bên A đặt cọc 1,5 tỉ đồng để trả nợ vay của bà H, phần còn lại 300.000.000đồng khi nào bên A hoàn tất thủ tục sang tên sẽ thanh toán đủ. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định.

Tại bút lục số 123-126 thể hiện, ngày 25/4/2013, tại Văn phòng công chứng Đại An, vợ chồng ông Nguyễn Đình T1, bà Nguyễn Thị H (bên A), ông Dương Hùng Đ, đại diện cho Công ty TNHH MTV N (bên B) ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng với thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 02 tỷ đồng. Hợp đồng được các bên ký xác nhận đầy đủ và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An theo số công chứng 3190, quyển số 04/CC-SCC/HĐCN ngày 25/4/2013.

Như vậy, việc chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 106 trên, tồn tại 03 thỏa thuận với ba mức giá khác nhau, tuy nhiên chỉ có hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2013, được công chứng chứng thực theo quy định nên việc thỏa thuận giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng này là hợp pháp. Mặt khác, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cũng thể hiện giá trị nhà đất để tính thuế thu nhập cá nhân là 02 tỷ đồng, nên có căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng thửa đất số 106 này là 02 tỷ đồng.

Mặc dù ông T, ông H, vợ chồng ông T1, bà H đã thừa nhận với nhau là vợ chồng ông T1 trước đó đã bán thửa đất số 106 cho ông T giá 2.350.000.000 đồng, ông T mua đất nhưng nhờ ông Phạm Quang H đứng tên và giấy tờ mua bán đất đã bị thất lạc, tuy nhiên Giấy chứng nhận QSDĐ vẫn mang tên vợ chồng ông T1, bà H. Ông T1 xác định không biết, không nhớ giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cũng như việc ông T đã thanh toán bao nhiêu và khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty N thì mọi thủ tục chuyển nhượng là do ông T thực hiện nhưng ý kiến này không được bên thứ ba là Công ty N chấp nhận và bị đơn cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thể hiện có sự thỏa thuận như trên. Vì vậy, giữa ông T và Công ty N không thể hiện rõ ràng về mối quan hệ giao dịch dân sự của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 106 trên, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty N trả số tiền chuyển nhượng đất 200.000.000 đồng còn thiếu cho ông T theo hợp đồng công chứng là chưa đủ cơ sở.

Mặt khác, theo hồ sơ nộp thuế (từ bút lục số 114 -115) đều thể hiện người nộp thuế là ông Trần Đình T1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của ông T và cho rằng ông T, ông T1 không tranh chấp số tiền trên nên tuyên buộc nguyên đơn Công ty N phải trả cho ông T số tiền 1.047.000 đồng là thiếu cơ sở, vì các bên không có sự thỏa thuận, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên tham gia hợp đồng chuyển nhượng.

[2.2] Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2013 thể hiện việc thanh toán do các bên tự thỏa thuận. Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận, nguyên đơn Công ty TNHH MTV N đã thanh toán cho ông T1, bà H số tiền 1,5 tỷ đồng thông qua việc trả nợ vào Ngân hàng và số tiền 300 triệu đồng chuyển trả cho ông Nguyễn Huy T là theo yêu cầu của ông T1, theo đó Công ty N đã thanh toán cho vợ chồng ông T1 và ông T là 1,8 tỷ đồng.

Như đã phân tích nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2013 được công chứng hợp pháp, với giá trị 02 tỷ đồng là hợp đồng có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn khởi kiện cho rằng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và buộc vợ chồng ông T1, ông T phải giao Giấy CNQSDĐ, nhưng đối với số tiền 200 triệu đồng còn lại chưa được làm rõ do trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện. Như vậy, các bên không cung cấp được tài liệu chứng minh có sự thỏa thuận giữa ba bên về việc thanh toán số tiền 200 triệu đồng còn lại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông T buộc nguyên đơn trả lại số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng cho ông T theo hợp đồng đã công chứng là chưa đủ căn cứ.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có cung cấp bản ghi âm thể hiện nội dung thỏa thuận giá chuyển nhượng 1,8 tỷ đồng giữa ông T1 và ông Đ, còn số tiền 200.000.000 đồng là khoản chi phí của Công ty N và văn bản xác nhận do ông Trần Đình T1 xác nhận đề ngày 30/5/2013 thể hiện giá chuyển nhượng là 1,8 tỷ đồng. Đồng thời, nguyên đơn còn cung cấp tài liệu thể hiện tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 929506 thể hiện: Ngày 19/4/2013, ông Nguyễn Huy T2 bán cho ông Dương Hùng Đ lô đất số BA 929506, thửa đất số 106, diện tích 2930m$^2$, trong đó có 100m$^2$ đất thổ cư với giá số tiền là 1.980.000.000 đồng/m dài là 60m, ông Nguyễn Huy T2 đã nhận số tiền cọc là 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác định ông Nguyễn Huy T2 và ông Nguyễn Huy T là một người. Đây là tài liệu chứng cứ mới liên quan đến giá chuyển nhượng và số tiền đã nhận, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá và cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm để làm rõ các nội dung trên là phù hợp.

[2.3] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, ông T thừa nhận là người đang quản lý GCNQSDĐ, ông T1, bà H hiện không còn giữ giấy tờ gì liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông Trần Đình T1, bà Nguyễn Thị H và ông

Nguyễn Huy T phải giao trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo công tác thi hành án.

[2.4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng chỉ buộc mỗi bị đơn ông Nguyễn Huy T chịu chi phí tố tụng là vi phạm khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Đình T1, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Huy T phải giao trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không buộc bị đơn ông Trần Đình T1, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí không có giá ngạch là vi phạm khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy tại cấp phúc thẩm do phát sinh một số tài liệu, chứng cứ mới chưa được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N, bị đơn ông Nguyễn Huy T, hủy bản án sơ thẩm, giao lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

***Vì các lẽ trên;***

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Huy T.

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV N, ông Nguyễn Huy T, mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà họ đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án lần lượt số AA/2023/0005319 ngày 06/02/2024; AA/2023/0005356 ngày 21/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu.

**(đã ký)**

**Y Phi Kbuôr**