TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.

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

Bản án số 623/2019/DS-PT
Ngày 28 - 11 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 235/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1202/2019/QĐ- PT ngày 19 tháng 6 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1935/2019/QĐ- PT ngày 21 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 358/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2286/2019/QĐ- PT ngày 27 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 429/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3062/2019/QĐ- PT ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn Bé B, sinh năm 1964 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 148 Quốc lộ 13, Khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Bé B: Ông Nguyễn Minh C, luật sư của Công ty luật TNHH MTV Đ.

1.2. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: 148 Quốc lộ 13, Khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị X: Ông Trần Đình D, luật sư của Công ty luật TNHH MTV Đ.

2. Bị đơn: Ông Lê Tấn T1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: 236/1/2C đường Đ1, Phường 17, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Lê P, sinh năm 1969 (có mặt) (HĐUQ ngày 31/10/2017)

Địa chỉ: 1011/4 đường N, khu phố L, phường L1, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Hồ Thị Tú Q, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: 236/1/2C đường Đ1, Phường 17, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Dương Lê P, sinh năm 1969 (có mặt) (HĐUQ ngày 25/01/2018)

Địa chỉ: 1011/4 đường N, khu phố L, phường L1, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Phòng công chứng Z (xin vắng)

Địa chỉ: 12 đường T2, phường B2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh quận T.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy N1, sinh năm 1980 (xin vắng) (GUQ ngày 12/6/2018)

4. Người kháng cáo: Ông Phan Thúc Đ2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Văn Bé B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thúc Đ2 trình bày: Ông Nguyễn Văn Bé B, bà Phạm Thị X và ông Lê Tấn T1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15162 HĐ-CNQSDĐ và số 15163 HĐ-CNQSDĐ cùng ngày 25 và 28/4/2017 cùng quyển số 04 TP/CC-SCC-HĐGD tại Phòng công chứng Z đối với thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 101, phường H, quận T. Mặc dù tại hai hợp đồng trên hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng hai thửa đất là 1.000.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 27.318.200.000 đồng thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 25/4/2017 giữa hai bên. Do phần đất trên thuộc quy hoạch trường học nên tại giấy tay hợp đồng chuyển nhượng hai bên

thỏa thuận ông T1 sẽ trả trước cho ông B, bà X số tiền 17.318.200.000 đồng, còn lại 10.000.000.000 đồng ông T1 sẽ trả nếu trong thời hạn 06 tháng bà X xin hủy bỏ được quy hoạch. Nguyên đơn cho rằng hai bên chỉ ký treo hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng để hoàn tất các thủ tục thanh toán, xin xóa quy hoạch thì mới công chứng, cập nhật sang tên nhưng không biết vì sao ông T1liên hệ được Phòng công chứng để hoàn tất thủ tục mà không có sự đồng ý của nguyên đơn. Đến nay ông T1cũng chưa thanh toán đủ số tiền còn lại cho nguyên đơn, ông T1đã tự ý nộp hồ sơ đăng bộ sang tên đối với hai thửa đất trên là trái nội dung thỏa thuận tại hợp đồng. Hai hợp đồng công chứng cũng không ghi đúng giá thỏa thuận chuyển nhượng của hai bên, nhằm che giấu một hợp đồng khác, Phòng công chứng Z cũng tự ý ghi thêm "và 28" vào hợp đồng điều này trái quy định. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tọa lạc tại thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 101, phường H, quận T (bao gồm cả hợp đồng tay ngày 25/4/2017 và hợp đồng đã được công chứng ngày 25 và ngày 28/4/2017);

- Hủy cập nhật sang tên ông Lê Tấn T1 ngày 16/6/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 028507 (số vào sổ CH 02192) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 31/12/2010, số BL 742622 (số vào sổ CH 04275) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 23/10/2012.

Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 17.318.200.000 đồng đã nhận của bị đơn và trả thêm tiền lãi đối với số tiền trên theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quy định.

Theo bản tự khai và biên bản hòa giải bị đơn ông Lê Tấn T1 có đại diện theo ủy quyền Dương Lê P trình bày: Ông T1và vợ chồng ông B, bà X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tọa lạc tại thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 101, phường H, quận T (hợp đồng công chứng và cả hợp đồng tay) như nguyên đơn trình bày. Tại bản hợp đồng tay, hai bên có thỏa thuận trong thời hạn từ 01 đến 06 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng công chứng mà phía nguyên đơn không hoàn tất thủ tục xin bỏ thông tin quy hoạch đối với 02 thửa đất trên cho bị đơn thì giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 17.318.200.000 đồng. Số tiền 10.000.000.000 đồng bên bị đơn sẽ không thanh toán cho bên nguyên đơn nữa. Và đến nay quy hoạch đối với 02 thửa đất trên vẫn còn, sau khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng, giao đủ số tiền 17.318.200.000 đồng bị đơn đã đi cập nhật sang tên theo đúng quy định, từ đó đến nay bị đơn cũng là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, vì vậy phía bị đơn không đồng ý đối với đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ của phía nguyên đơn nêu ra cho rằng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ký treo là không có cơ sở vì cùng lúc lập hợp đồng chuyển nhượng, hai bên còn lập giấy ủy quyền cho 03 người khác thay mặt hai bên đi hợp thức hóa giấy tờ và nộp hồ sơ xin xóa quy hoạch đối với 02 thửa đất trên, vì vậy không có căn cứ cho rằng bị đơn tự ý đi hợp thức hóa giấy tờ mà không có sự đồng ý của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Tú Qcó đại diện theo ủy quyền là ông Dương Lê P trình bày: Bà Qthống nhất trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng Z trình bày: Trình tự thủ tục chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15162 HĐ-CNQSDĐ và số 15163 HĐ-CNQSDĐ cùng ngày 25 và 28/4/2017 cùng quyển số 04 TP/CC-SCC-HĐGD tại Phòng công chứng Z là đúng quy định pháp luật. Lý do hợp đồng công chứng ghi ngày 25 và ngày 28 là vì tại thời điểm ngày 25/4/2017 khi các bên đến Phòng công chứng ký hợp đồng thì chưa xuất trình được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do các giấy tờ này còn thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – chi nhánh Gia Định. Đến ngày 28/4/2017 theo Thông báo xóa thế chấp đề ngày 28/4/2017 của Ngân hàng TMCP Quân Đội – chi nhánh Gia Định và các bên xuất trình được bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất liên quan nên công chứng viên tiến hành đối chiếu, chứng nhận hợp đồng theo quy định pháp luật. Việc ghi thêm ngày tại hai hợp đồng trên hoàn toàn đúng quy định nên Phòng công chứng Z không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi hủy hợp đồng với căn cứ công chứng viên của Phòng công chứng Z tự ý ghi thêm nội dung.

Phòng công chứng Z yêu cầu được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh quận T có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thúy N1 trình bày: Việc cập nhật đăng bộ sang tên ông Lê Tấn T1 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và cơ sở pháp lý luật định.

Bà N1 đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Đ2 đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bổ sung yêu cầu đưa ông H1 làm dịch vụ và công chứng viên Nguyễn Thị Thu B3 tham gia tố tụng; yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T, cho nguyên đơn được nhận lại tiền bảo đảm.

Ông P đại diện bị đơn và người liên quan bà Q không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T.

Phòng công chứng Zvà đại diện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh quận T xin vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm 51/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Bé B và bà Phạm Thị X về việc:

- Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 15162, 15163 ngày 25 và 28/4/2017 và hợp đồng không công chứng ngày 25/4/2017 đối với hai thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 101, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy cập nhật sang tên ông Lê Tấn T1 ngày 16/6/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 028507 (số vào sổ CH 02192) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 31/12/2010, số BL 742622 (số vào sổ CH 04275) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 23/10/2012.

- Trả lại cho ông Lê Tấn T1 và bà Hồ Thị Tú Q số tiền 17.318.200.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước.

- Duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tấn T1: Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T.

3. Bà Phạm Thị X được nhận là số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) đã nộp bảo đảm tại sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00003241503, số tài khoản 6100683141780 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh T.

4. Kiến nghị Chi cục thuế quận T truy thu thuế theo giá các bên chuyển nhượng hai thửa đất trên là 17.138.200.000 đồng theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22/01/2019, ông Phan Thúc Đ2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Văn Bé B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng Z Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 15162 và 15163 vào ngày 25 và 28 tháng 4 năm 2017 đối với hai thửa đất 510 và 511 tờ bản đồ 101, tọa lạc tại phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Bé B, bà X với ông T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 (không được công chứng, chứng thực) giữa ông Bé B, bà X với ông T1, hủy cập nhật sang tên cho ông T1 đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02192và CH 04275 do Ủy ban nhân dân quận T cập nhật và tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với hai thửa đất số số 510, 511 tờ bản đồ số 101, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/4/2019 bà Phạm Thị X có đơn bổ sung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy các hợp đồng công chứng bà đã ký vì các hợp đồng đó gian dối,

hủy cập nhật sang tên, hủy hợp đồng tay bà đã ký với ông T1 và đồng ý hoàn lại khoản tiền đã nhận nhiều lần trước đây của ông T1 là 17.318.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Văn Bé B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà X cung cấp hợp đồng thuê mặt bằng của bà X với ông Nguyễn Công T3, thời hạn thuê 5 năm từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2022, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, diện tích thuê 1.729 m^2 thửa 510, 511 tờ bản đồ số 101, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn xuất trình giấy cam kết ngày 30/9/2019 có xác nhận của UBND phường H, quận T. Ông T 1xây dựng tường rào bằng gạch cao 0,8 m để bảo vệ giữ đất và quản lý cho đến nay. Bản tường trình ngày 08/8/2019 có xác nhận của Khu phố 2 là ông T1 xây dựng tường rào xung quanh đất, quản lý đất của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé B có ông Nguyễn Minh C trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc quy hoạch và bỏ quy hoạch để xác định lỗi của bên nào trong việc thực hiện hợp đồng. Thông tin của Sở quy hoạch kiến trúc, quy hoạch đã được hủy bỏ trước khi hai bên đã ký hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập ông Nguyễn Công T3 là người thuê phần đất tranh chấp, không thẩm định tại chỗ, chưa trưng cầu định giá gây ảnh hưởng thiệt hại đến đương sự. Vấn đề không làm rõ ở cấp phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án, giao hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị X có ông Trần Đình D trình bày: Đồng tình với quan điểm của luật sư C. Trong vụ án, cần làm rõ sự thật của giao dịch là vay mượn tiền hay mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của các bên có mâu thuẫn, bị đơn cho là mua bán, nguyên đơn cho là vay mượn tiền nhưng ký thế chấp. Tòa án cần làm rõ sự thật này. Thực tế không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1chuyển tiền cho bà X nhiều lần tiền. Các hợp đồng như thông thường ông T1không cung cấp được cho Tòa án, có những người biết sự việc bà X vay tiền không phải là mua bán như ông H2, bà T4. Chứng cứ ông T1, bà Q đưa ra mâu thuẫn với lời khai của bà X. Bà Q tự ghi, tự chuyển tiền, bà X không có tham gia và cũng không có ghi. Trị giá phần đất bao nhiêu tại thời điểm chuyển nhượng. Hợp đồng thuê xác lập trước thời điểm chuyển nhượng. Ông T3 trồng cây bán hàng năm vào dịp cuối năm. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông T3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng, không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm, phải định giá đất trong việc

giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án một cách toàn diện. Cấp sơ thẩm xác định truy thu thuế đối với bà X trên số tiền chuyển nhượng là chưa đúng về pháp luật về thu thuế chuyển nhượng bất động sản, theo quy định tại Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2016 và Điều 17 quy định giá chuyển nhượng thu thuế là giá của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành vào thời điểm chuyển nhượng tháng 4/2017. Việc cấp sơ thẩm kiến nghị truy thu lệ phí trước bạ không chính xác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà nước, đương sự. Vấn đề không làm rõ ở cấp phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án, giao hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Bà X trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án, giao hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Ông P trình bày: 03 lần nguyên đơn đã ký việc mua bán gồm có hợp đồng tay, hợp đồng công chứng và cả hợp đồng ở ngân hàng. Bà X, ông B là người bán đất cho ông T1. Đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Xét kháng cáo của bà X: Bà X yêu cầu sửa án sơ thẩm, hủy hai hợp đồng chuyển nhượng, hủy cập nhật sang tên vì cho rằng lừa dối, bà không có mặt tại Phòng công chứng nhưng có ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng trước đó.

Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, có chữ ký dấu vân tay của bà X và ông B. Điều khoản cam kết trong hợp đồng đúng quy định pháp luật. Tài sản của bà X, ông B chuyển nhượng không có tranh chấp. Vợ chồng bà X đã ký tên, nhận đủ 17.318.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, giao đất cho bên mua quản lý, sử dụng, không yêu cầu giám định chữ ký, không xuất trình chứng cứ chứng minh bị lừa dối. Ông T1đứng tên đúng quy định.Quá trình giải quyết, bà X cho rằng hợp đồng giả cách che dấu hợp đồng vay mượn nhưng ngoài lời trình bày, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh. Bà X thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng công chứng là của bà. Tại phiên tòa phúc thẩm. luật sư của bà X để nghị hủy án để định giá tài sản tuy nhiên tranh chấp của các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải tranh chấp đất để định giá tài sản. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đã thống nhất giá cả, đã nhận đủ tiền năm 2017 vào thời điểm chuyển nhượng. Án sơ thẩm đã bác đơn khởi kiện, công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là có căn cứ, đúng pháp luật. Việc đưa ông T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông T3 không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Án sơ thẩm kiến nghị Chị Cục thuế tính lại thuế chuyển nhượng của các bên là đúng quy định pháp luật. Án sơ thẩm đã điều tra, thu thập chứng cứ đầy đủ. Do vậy không có cơ sở chấp

nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Phan Thúc Đ2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Văn Bé B, kháng cáo bổ sung của bà Phạm Thị X, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 và 28/4/2017 đối với hai thửa đất 510, 511 tờ bản đồ số 101, phường H, quận T đã được công chứng và hợp đồng tay không công chứng ngày 25/4/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

[2.1.1] Tại hợp đồng không công chứng ngày 25/4/2017 đôi bên thỏa thuận giá chuyển nhượng hai thửa đất trên là 27.318.200.000 đồng, lần 1 ngày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng bên B (bị đơn) sẽ thanh toán cho bên A (nguyên đơn) 17.318.200.000 đồng, lần 2 trong thời hạn từ 01 đến 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng công chứng bên A có trách nhiệm làm thủ tục xin bỏ thông tin quy hoạch đối với hai thửa đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân thành phố ký cho bên A thì bên B thanh toán hết 10.000.000.000 đồng còn lại cho bên A. Nếu trong thời hạn này bên A không hoàn tất được thủ tục xin bỏ quy hoạch đối với hai thửa đất trên thì giá chuyển nhượng là 17.318.200.000 đồng. Số tiền còn lại 10.000.000.000 đồng bên B sẽ không thanh toán cho bên A nữa.

Cùng ngày ký công chứng ông T1, bà Q đã giao cho ông B, bà X đủ số tiền 17.318.200.000 đồng, hai bên cùng ký giấy ủy quyền cho 03 người khác làm tất cả các thủ tục liên quan đến hai thửa đất trên, ký và công chứng ngày 25 và ngày 28/4/2017.

Ngày 16/6/2017 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh quận T đã cập nhật sang tên hai thửa đất trên cho ông Lê Tấn T1.

Hết thời hạn 06 tháng cho đến nay phía ông B, bà X cũng không hoàn tất thủ tục hủy bỏ quy hoạch đối với hai thửa đất trên. Ông T1đã nhận đất, quản lý sử dụng, đã giao đủ cho ông B, bà X số tiền 17.318.200.000 đồng theo thỏa thuận.

[2.1.2] Tại hai hợp đồng công chứng các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 02 thửa đất với giá là 1.000.000.000 đồng nhưng các bên đã thực hiện theo giá tại hợp đồng không công chứng là 17.318.200.000 đồng.

Trong cả hai hợp đồng công chứng và hợp đồng không công chứng các bên đều không có thỏa thuận nào về thời hạn đăng bộ sang tên cho ông T1.

Ông B, bà X cho rằng ông T1chưa trả đủ số tiền 10.000.000.000 đồng còn lại trong hạn 01 đến 06 tháng để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy cập nhật đăng bộ sang tên cho ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ, bởi lẽ: thời hạn này có điều kiện kèm theo nếu ông B, bà X xin bỏ quy

hoạch được đối với hai thửa đất trên thì ông T1mới phải trả 10.000.000.000 đồng, còn không xóa quy hoạch thì không phải trả. Việc thỏa thuận, định đoạt của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội.

[2.1.3] Việc ông B, bà X cho rằng hai hợp đồng công chứng ngày 25/4/2017 nhưng công chứng viên tự ý ghi thêm "và 28" là trái pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng pháp luật vì tại công căn số 728/CV-CC3 ngày 21/11/2018 của Phòng công chứng Z đã xác định ngày 25/4/2017 nguyên đơn và bị đơn nộp hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên nhưng không xuất trình được bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do tài sản chưa được xóa thế chấp, đến ngày 28/4/2017 các bên xuất trình bản chính giấy chứng nhận kèm thông báo xóa thế chấp nên công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng là không vi phạm về thời hạn công chứng theo quy định tại Điều 43 Luật công chứng 2014 (không vượt quá 10 ngày làm việc).

[2.1.4] Nguyên đơn cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Phòng công chứng Z vô hiệu do giả tạo, ghi giảm giá trị chuyển nhượng còn 1.000.000.000 đồng nhằm che giấu hợp đồng không công chứng giá 27.138.200.000 đồng:

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Phòng công chứng Z không phải là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác mà cũng là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao dịch này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Các bên thỏa thuận ghi giá thấp để giảm thuế, phí nên Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị cơ quan thuế truy thu thuế đối với các bên theo quy định là đúng pháp luật.

Xét việc ghi "và 28" tại trang 01 và trang 04 của hai hợp đồng công chứng là đúng quy định, không làm thay đổi nội dung các bên thỏa thuận, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên hoặc người khác.

[2.1.5] Nguyên đơn cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Phòng công chứng Z vô hiệu do giả tạo vì thực chất là hợp đồng vay nhưng nguyên đơn không xuất trình được các tài liệu chứng minh việc thỏa thuận lãi suất và thực tế có trả lãi.

Trong hồ sơ thể hiện, các bên đã ký hợp đồng trung gian mua bán bất động sản tại Ngân hàng TMCP Sàigòn Thương Tín- PGD Bình Triệu và bà Q đã nộp tiền vào ngân hàng để thanh toán mua bất động sản của nguyên đơn, các bên có thỏa thuận chậm nhất ngày 30/01/2017 sau khi bà Q nhận được văn bản trả lời của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về vấn đề quy hoạch, giải tỏa đối với bất động sản do ông Bé B, bà X cung cấp cho bà Q thì tiến hành thủ tục mua bán tại công chứng và giao tiền. Sau đó, các bên thỏa thuận lại bằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 25 và ngày 28/4/2017, hợp đồng không công chứng ngày 25/4/2017 về giá chuyển nhượng, thời gian làm thủ tục xin bỏ thông tin quy hoạch đối với hai thửa đất nêu trên để giao số tiền còn lại.

[2.2] Nguyên đơn nêu các lý do để yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 25 và ngày 28/4/2017,

hợp đồng không công chứng ngày 25/4/2017 và hủy cập nhật sang tên ông T1tại các giấy chứng nhận không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T. Nguyên đơn được nhận lại tiền bảo đảm đã nộp là đúng pháp luật.

[2.3] Bà Phạm Thị X có yêu cầu Tòa phúc thẩm thu thập chứng cứ dữ liệu camera tại Phòng công chứng Z Thành phố Hồ Chí Minh và tại Quyết định số 517/CC3 ngày 09/8/2019 trả lời Quyết định 899/2019/QĐ-CCTLCC việc lưu trữ dữ liệu camera chỉ mang tính chất tạm thời 01 tuần. Do đó, việc lưu trữ dữ liệu camera vào thời điểm 25/4/2017 và 28/4/2017 là không thể thực hiện.

[2.4] Nguyên đơn xuất trình hợp đồng thuê mặt bằng của bà X với ông Nguyễn Công T3, thời hạn thuê 5 năm từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2022, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, diện tích thuê 1.729 m^2 thửa 510, 511 tờ bản đồ số 101, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn xuất trình giấy cam kết ngày 30/9/2019 có xác nhận của UBND phường H, quận T. Ông T1 xây dựng tường rào bằng gạch cao 0,8 m để bảo vệ giữ đất và quản lý cho đến nay. Bản tường trình ngày 08/8/2019 có xác nhận của Khu phố 2 là ông T1xây dựng tường rào xung quanh đất, quản lý đất của mình.

Trong suốt quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn không có nêu vấn đề thuê mặt bằng này. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là đúng quy định. Do đó, việc tranh chấp khác của các đương sự nếu có giải quyết bằng vụ án khác.

[2.5] Văn bản số 5229/UBND-TNMT ngày 27/11/2019 của Ủy ban nhân dân quận T cũng đã trả lời rõ về vấn đề quy hoạch.

Vị trí thửa đất số 510, 511 tờ bản đồ số 101, tài liệu năm 2005 thuộc dự án của Nhà máy thuốc lá V(nay là Công ty TNHH Một Thành viên thuốc lá S) được Thủ tướng Chính phủ giao đất theo Quyết định số 190/TTg ngày 29/3/1997. Ngày 09/3/1998, Kiến trúc sư trưởng Thành phố thỏa thuận phương án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 theo Văn bản số 3210/KTS.T.QH (Kiến trúc sư trưởng Thành phố T2 phương án bố cục tổng mặt bằng khu nhà ở CBCNV Nhà máy thuốc lá V tại phường H, quận T).

Theo quy hoạch chi tiết 1/2000: Thửa đất số 510, 511 tờ bản đồ số 101 (tài liệu đo năm 2005) một phần thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang, một phần thuộc quy hoạch đất giao thông và đất giáo dục theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu đầu mối giao thông và dân cư B4, phường H, quận T duyệt theo Quyết định

số 1940/QĐ-UBND ngày 11/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay, đồ án quy hoạch nêu trên chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh, do đó, Ủy ban nhân dân quận T chưa có cơ sở có ý kiến về việc thửa đất số 510,511 tờ bản đồ số 101 (tài liệu bản đồ 2005) có được xóa quy hoạch không.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Ông Đ2 đại diện cho ông B, bà X kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông B, bà X không đưa ra tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thúc Đ2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Văn Bé B và kháng cáo bổ sung của bà Phạm Thị X, giữ nguyên án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông B, bà X mỗi người phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 37, 48, 203, 238, 262, 263, 264, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 43 Luật công chứng 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bác kháng cáo của ông Phan Thúc Đ2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Văn Bé B và kháng cáo bổ sung của bà Phạm Thị X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Bé B và bà Phạm Thị X về việc:

- Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 15162, 15163 ngày 25 và 28/4/2017 và hợp đồng không công chứng ngày 25/4/2017 đối với hai thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 101, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy cập nhật sang tên ông Lê Tấn T1 ngày 16/6/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

BĐ 028507 (số vào sổ CH 02192) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 31/12/2010, số BL 742622 (số vào sổ CH 04275) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 23/10/2012.

- Trả lại cho ông Lê Tấn T1 và bà Hồ Thị Tú Q số tiền 17.318.200.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước.

- Duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tấn T1:

Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T.

3. Bà Phạm Thị X được nhận là số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) đã nộp bảo đảm tại sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00003241503, số tài khoản 6100683141780 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh T.

4. Kiến nghị Chi cục thuế quận T truy thu thuế theo giá các bên chuyển nhượng hai thửa đất trên là 17.138.200.000 đồng theo quy định.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: 125.318.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu ba trăm mười tám nghìn đồng) ông Nguyễn Văn Bé B và bà Phạm Thị X phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0015576 ngày 07/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận T. Ông B, bà Xphải nộp thêm 125.018.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu không trăm mười tám nghìn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Bé B phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông B (có ông Phan Thúc Đ2 là đại diện theo ủy quyền) đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0046131 ngày 15/02/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phạm Thị X phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà X(có ông Phan Thúc Đ2 là đại diện theo ủy quyền) đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0046132 ngày 15/02/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Đương sự(4);
- Lưu VP(3), HS(1), 18b.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương