

Bản án số: 65/2018/DS-PT
Ngày: 18-6- 2018
V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền
với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bình

Các thẩm phán: Ông Vũ Hoàng Linh

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Phương Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Trịnh Duy Trung
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 18 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2018/TLPT-DS ngày 25/4/2018 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2018/QĐ-PT ngày 18/5/2018 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị K**, sinh năm: 1977; cư trú tại: Tổ 1, khu phố P, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

- *Bị đơn:* 1. Bà **Lê Thị H**, sinh năm: 1970. Có mặt

2. Ông **Nguyễn Minh M**, sinh năm: 1970. Vắng mặt

Cùng cư trú tại: Ấp 7, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh M: Bà **Lê Thị H** – Sinh năm: 1970 (Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Minh M ngày 13/7/2015 được UBND xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước chứng thực vào ngày 13/7/2015)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị H: Luật sư ông Dương Vĩnh T. Có mặt

Địa chỉ: Đường N nội dài, tổ 3, khu phố 1, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước: Ông Vũ Thế Q. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị K; bị đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Phạm Thị K trình bày:*

Vào ngày 18/02/2009, ông Nguyễn Minh M vay của bà Phạm Thị K số tiền 100.000.000 đồng, việc vay có làm giấy tay và có thể chấp một Giấy chứng nhận QSDĐ do ông Nguyễn Minh M đứng tên, ông Nguyễn Minh M hẹn 03 tháng sau sẽ trả số tiền trên, nếu sai hẹn thì ông Nguyễn Minh M xin chuyển nhượng QSDĐ cho bà Phạm Thị K sử dụng.

Đến ngày 22/4/2009, hai vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H vay tiếp của bà Phạm Thị K số tiền 260.000.000 đồng để đáo hạn tại Ngân hàng Đ, khi rút Giấy chứng nhận QSDĐ (*sổ đỏ*) ra ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H đã thế chấp 02 giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phạm Thị K và hẹn 15 ngày sau vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H vay lại tiền của Ngân hàng rồi thanh toán, nếu sai hẹn thì ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H đồng ý chuyển nhượng cho bà Phạm Thị K 01 giấy chứng nhận QSDĐ.

Trước đó (*không nhớ rõ thời gian*) bà Lê Thị H vay của bà số tiền 155.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ, không thế chấp tài sản, đến ngày 22/4/2009 khi vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H ra vay số tiền 260.000.000 đồng thì hai bên có tính toán lại và đi đến thống nhất nợ gốc 155.000.000 đồng, tiền lãi 70.000.000 đồng ghi thành một giấy nhận nợ với nội dung bà Lê Thị H còn nợ 225.000.000 đồng. Tổng 03 lần vay nêu trên ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H còn nợ bà Phạm Thị K số tiền 585.000.000 đồng.

Sau khi đến hạn, do không thanh toán được nợ gốc cũng như lãi nên vào ngày 13/5/2009 vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H và bà Phạm Thị K thỏa thuận với nhau: Vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị K 02 thửa đất (*thửa số 48, tờ bản đồ số 19 và thửa số 75, tờ bản đồ số 21*) với giá 600.000.000 đồng để căn trừ 03 khoản nợ trên (*Trong đó, nợ gốc 585.000.000 đồng + 15.000.000 đồng tiền lãi = 600.000.000 đồng*), sau khi hai bên ký vào Hợp đồng tại Phòng công chứng số 1 Sở Tư pháp thì bà Phạm Thị K đã trả lại một giấy chứng nhận QSDĐ còn lại cho vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H (*vì bà nhận thế chấp 03 quyền sổ đỏ*), đồng thời giao cho bà Lê Thị H gạch vào 03 tờ giấy nợ trên xem như hai bên đã thanh toán xong tiền cho nhau. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hai bên thống nhất ghi số tiền 60.000.000 đồng nhằm mục đích giảm thuế. Và cũng trong ngày 13/5/2009 vợ

chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H tiếp tục thế chấp lại giấy chứng nhận QSDĐ mà bà vừa trả lại để vay thêm số tiền 130.000.000 đồng.

Đến ngày 14/5/2009, bà Phạm Thị K lên Sở Tư pháp lấy hợp đồng về để làm tiếp thủ tục sang nhượng thì tới ngày 18/5/2009 vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H cho rằng bà Phạm Thị K chưa thanh toán tiền trong hợp đồng cho ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H nên vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H đã đề nghị UBND xã T không ký các giấy tờ liên quan để sang sổ cho bà Phạm Thị K nên hai bên đã xảy ra tranh chấp từ đó cho đến nay.

Tại Tòa án bà Phạm Thị K yêu cầu giải quyết công nhận hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 13/5/2009 và được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 14/5/2009 gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 732 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 3879,5m², đất có giấy chứng nhận QSDĐ số: AL 819103, số vào sổ: H605/QSDĐ/4750/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/8/2008 cho ông Nguyễn Minh M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 733 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 1281,6m², đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số: AL 899540, số vào sổ: H678/QSDĐ/6033/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 28/10/2008 cho ông Nguyễn Minh M là hợp pháp và buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H phải tiếp tục thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

** Bị đơn bà Lê Thị H và là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh M trình bày:*

Vợ chồng bà ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H thừa nhận việc vợ chồng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 732 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 733 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD với bà Phạm Thị K. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng mỗi thửa 30.000.000 đồng là không đúng như hai bên thỏa thuận. Thực tế, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa số 48 (vườn quýt) là 200.000.000 đồng, thửa số 75 (vườn điều) là 400.000.000 đồng, tổng cộng 02 thửa là 600.000.000 đồng. Tại Phòng công chứng, Cán bộ phòng công chứng có đưa cho vợ chồng bà Lê Thị H, ông Nguyễn Minh M Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất để đọc nhưng phía bà Phạm Thị K không cho đọc mà giật lấy, vợ chồng bà Lê Thị H có hỏi là sao lại ghi giá 30.000.000 đồng thì bà Phạm Thị K nói ghi giá chuyển nhượng thấp để bà Phạm Thị K giảm thuế vì bà Phạm Thị K là người chịu thuế và phí sang nhượng, còn trả tiền thì bà Phạm Thị K nói là trả đúng như đã thỏa thuận tổng cộng là 600.000.000 đồng cho vợ chồng bà Lê Thị H. Sau khi ký vào Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì vợ chồng bà Lê Thị H về nhà bà Phạm Thị K và yêu cầu được thanh toán tiền, bà Phạm Thị K nói chờ lấy Hợp đồng sẽ trả. Sáng ngày 14/5/2009, vợ chồng bà Lê Thị H đến Phòng công chứng lấy Hợp đồng thì được biết bà Phạm Thị K đã lấy trước đó, vợ chồng bà Lê Thị H yêu cầu bà Phạm Thị K thanh toán tiền thì bà Phạm Thị K hẹn mấy ngày sau sẽ trả. Sau đó bà

Lê Thị H nhiều lần yêu cầu bà Phạm Thị K trả tiền thì bà Phạm Thị K nói theo hợp đồng chỉ có 60.000.000 đồng và tuyên bố không trả tiền cho vợ chồng bà Lê Thị H. Do vậy, ngày 18/5/2009 vợ chồng bà Lê Thị H làm đơn ngăn chặn, đề nghị Ủy ban nhân dân xã T không xác nhận vị trí đất cho bà Phạm Thị K.

Tại Tòa án, bà Lê Thị H cho rằng việc vợ chồng bà Lê Thị H chuyển nhượng hai thửa đất cho bà Phạm Thị K nhằm cản trở 03 khoản nợ như bà Phạm Thị K trình bày là không đúng, vợ chồng bà thừa nhận 03 khoản nợ theo giấy nợ bà Phạm Thị K cung cấp cho Tòa án là có thật, nhưng vợ chồng bà đã thanh toán cho bà Phạm Thị K, nên đã gạch giấy. Tuy nhiên, do thời gian đã lâu nên vợ chồng bà không nhớ rõ thời gian, phương thức thanh toán và nguồn tiền để thanh toán.

Do bà Phạm Thị K vi phạm hợp đồng là không thanh toán tiền cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà đã làm đơn phản tố và yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng và buộc bà Phạm Thị K trả lại cho vợ chồng bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 819103, số vào sổ: H605/QSDĐ/4750/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/8/2008 và Giấy chứng nhận QSDĐ số: AL 899540, số vào sổ H678/QSDĐ/6033/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 28/10/2008.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, người đại diện theo pháp luật ông Vũ Thế Q trình bày:*

Về thẩm quyền công chứng: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 37 Luật công chứng. Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng và không vi phạm Luật đất đai theo Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Về trình tự thủ tục công chứng: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 732 Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và số 733 Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 36 của Luật công chứng năm 2006 về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

Về năng lực chủ thể: Các bên tham gia giao kết hợp đồng bằng hành vi mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị K về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13 tháng 5 năm 2009 được công chứng ngày 14 tháng 5 năm 2009 có số công chứng 732 quyền

số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 3879,5m², đất có giấy chứng nhận QSDĐ số: AL 819103, vào sổ số: H605/QSDĐ/4750/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp cho ông Nguyễn Minh M vào ngày 11/8/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13 tháng 5 năm 2009 được công chứng ngày 14 tháng 5 năm 2009 có số công chứng 733 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 1281,6m², đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số: AL 899540, vào sổ số: H678/QSDĐ/6033/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp cho ông Nguyễn Minh M vào ngày 28/10/2008 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H liên đới phải trả cho bà Phạm Thị K 600.000.000 đồng số tiền mà bà Phạm Thị K đã cản trừ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường cho bà Phạm Thị K 400.000.000 đồng do hợp đồng bị vô hiệu, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

- Buộc bà Phạm Thị K phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H Giấy chứng nhận QSDĐ số: AL 819103, vào sổ số: H605/QSDĐ/4750/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/8/2008 và Giấy chứng nhận QSDĐ số: AL 899540, vào sổ số: H678/QSDĐ/6033/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 28/10/2008.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 11/12/2017, bị đơn bà Lê Thị H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Đ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 14/5/2009; xác định lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do nguyên đơn không thanh toán tiền trong hợp đồng nên bà Lê Thị H không phải chịu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

Ngày 14/12/2017, nguyên đơn bà Phạm Thị K có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Đ theo hướng công nhận hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 13/5/2009 và được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 14/5/2009 gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 732 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 3879,5m², đất có giấy chứng nhận QSDĐ số AL 819103, vào sổ số: H605/QSDĐ/4750/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/8/2008 cho ông Nguyễn Minh M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 733 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 1281,6m², đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 899540, vào sổ số: H678/QSDĐ/6033/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 28/10/2008 cho ông Nguyễn Minh M là hợp pháp và buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H phải tiếp tục thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 30/11/2017 của Toà án nhân dân thị xã Đ theo hướng tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm điều cấm của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử xác định lỗi là do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, Hợp đồng không thực hiện được.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 30/11/2017 của Toà án nhân dân thị xã Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị K, bị đơn bà Lê Thị H: Về hình thức, đối tượng và chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thấy rằng: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 13/5/2009 gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 732 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 3879,5m², đất có giấy chứng nhận QSDĐ số AL 819103, số vào sổ: H605/QSDĐ/4750/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/8/2008 cho ông Nguyễn Minh M và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 733 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 1281,6m², đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 899540, số vào sổ: H678/QSDĐ/6033/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 28/10/2008 cho ông Nguyễn Minh M ngày 14/12/2016 được lập thành văn bản và được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 14/5/2009 đúng theo quy định của pháp luật; Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng và không vi phạm Luật đất đai theo Điều 106 Luật đất đai năm 2003; về năng lực chủ thể: Các bên tham gia giao kết hợp đồng bằng hành vi tự mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, không bị ai đe dọa, lừa dối hay ép buộc.

[2] Xét về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị của hợp đồng: Các bên đương sự đều thống nhất giá trị của 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 600.000.000 đồng nhưng không thống nhất được việc thanh toán giá trị của 02 hợp đồng. Nguyên đơn bà Phạm Thị K cho rằng, tính đến ngày 13/5/2009 vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H còn nợ 03 khoản tiền của bà Phạm Thị K, cụ thể, tiền gốc 585.000.000 đồng, tiền lãi là 15.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng nên hai bên đã thỏa thuận vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị K 02 thửa đất với giá 600.000.000 đồng để cân trừ vào 03 khoản nợ trên. Bị đơn ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H lại cho rằng, sau khi ký hợp đồng, bà Phạm Thị K chưa thanh toán cho vợ

chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H khoản tiền nào và việc chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị K không liên quan đến việc cản trở nợ như bà Phạm Thị K đã trình bày.

Hội đồng xét xử thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn bà Phạm Thị K, bị đơn bà Lê Thị H và cũng là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh M thừa nhận ngày 18/02/2009, ông Nguyễn Minh M vay của bà Phạm Thị K 100.000.000 đồng, ngày 22/4/2009 hai vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H vay tiếp của bà Phạm Thị K số tiền 260.000.000 đồng và trước đây (không nhớ rõ thời gian) bà Lê Thị H có vay của bà Phạm Thị K số tiền 155.000.000 đồng, đến ngày 22/4/2009 hai bên tính toán tiền lãi và đi đến thống nhất nợ gốc 155.000.000 đồng, tiền lãi 70.000.000 đồng ghi thành một tờ giấy nhận nợ với nội dung bà Lê Thị H còn nợ bà Phạm Thị K 225.000.000 đồng. Tổng ba lần vay tính đến ngày 22/4/2009 là 585.000.000 đồng và tiền lãi là 15.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án công nhận là sự thật không phải chứng minh. Vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H cho rằng đã thanh toán toàn bộ số tiền nợ nêu trên cho bà Phạm Thị K và bà đề nghị hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Lê Thị H với bà Phạm Thị K ngày 13/5/2009 vì bà Phạm Thị K không thanh toán số tiền 600.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Lê Thị H không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh về nguồn tiền và thời gian cũng như phương thức thanh toán nợ, ngoại trừ việc gạch giấy nhận nợ. Hơn nữa tại biên bản đối chất ngày 26/4/2010 (BL 57), bà Lê Thị H cũng thừa nhận tại thời điểm hai bên chuyển nhượng QSDĐ đất cho nhau (ngày 13/5/2009) hoàn cảnh kinh tế gia đình bà Lê Thị H rất khó khăn do việc buôn bán mì năm trước bị thua lỗ nặng, ông Nguyễn Minh M bị bệnh hiểm nghèo, cần tiền để chữa trị, vợ chồng bà Lê Thị H đang nợ nhiều người nên mới bán đất.

[3] Mặt khác, trong các giấy vay nợ ngày 18/02/2009 (BL 191) có nội dung *“trong thời hạn 03 tháng nếu vợ chồng bà Lê Thị H không trả được nợ thì vợ chồng bà Lê Thị H sẽ đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị K”* và nội dung giấy vay nợ ngày 22/4/2009 (BL 192) cam kết *“15 ngày không thanh toán thì sang quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị K”*. Đến ngày 13/5/2009 hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho nhau với giá 600.000.000 đồng để cản trở nợ là phù hợp và lô gích về mặt thời gian và số tiền nợ tương ứng với giá đất hai bên thỏa thuận. Ngoài ra, theo như lời trình bày của bà Phạm Thị K thì do vợ chồng bà Lê Thị H thiếu nợ và không có khả năng thanh toán, nên để mọi việc được thuận lợi bà Phạm Thị K đồng ý nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên với giá cao, điều này cũng phù hợp với biên bản xác minh ngày 17/01/2011 tại địa phương (BL 55) thì hai thửa đất trên thời điểm các bên chuyển nhượng có giá theo thị trường là 560.000.000 đồng. Như vậy, có căn để xác định bà Phạm Thị K đã trả đủ số tiền 600.000.000 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H khi ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua việc cản trở 03 khoản nợ là có căn cứ, vợ chồng ông

Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H cho rằng bà Phạm Thị K chưa thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H là không có cơ sở.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị K về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”* với bà Lê Thị H và ông Nguyễn Minh M vì cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên tuy đã được công chứng nhưng về nội dung không đúng với thực tế thỏa thuận của các bên về giá chuyển nhượng, các bên đã thừa nhận và thống nhất ghi giá chuyển nhượng thấp nhằm giảm thuế là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 122, Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là không đúng với Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định một số điều về thuế thu nhập cá nhân; Thông tư 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ tài chính hướng dẫn một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của thuế thu nhập cá nhân. Theo khoản 2 Điều 18 Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ và điểm 3.1.1 khoản 3.1 Điều 3 Mục II Thông tư 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ tài chính quy định như sau: *“Giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng”*.

Trường hợp hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng”. Như vậy việc các bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế không ảnh hưởng đến đến việc tính thuế phải nộp. Việc tính thuế các bên phải nộp là do cơ quan thuế tính theo quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định nêu trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 13/5/2009 giữa bà Phạm Thị K với bà Lê Thị H, ông Nguyễn Minh M là hợp pháp đúng quy định của pháp luật, nên kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị K là có căn cứ được chấp nhận, kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H không được chấp nhận, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ.

[6] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn bà Lê Thị H đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị K với vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Lê Thị H là vô hiệu và xác định lỗi thuộc về nguyên đơn bà Phạm Thị K là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[8] Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn bà Phạm Thị K đã nộp và tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Phạm Thị K không phải chịu.

Bà Lê Thị H, ông Nguyễn Minh M phải chịu theo quy định của pháp luật.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Phạm Thị K không phải chịu.

Bà Lê Thị H, ông Nguyễn Minh M phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị K.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 30/11/2017 của Toà án nhân dân thị xã Đ.

Áp dụng các điều 388, 389, 401, 402, 405, 406, 412, 689, 690, 691 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định một số điều về thuế thu nhập cá nhân; Thông tư 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ tài chính hướng dẫn một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị K.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 732 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2009 giữa bà Phạm Thị K với bà Lê Thị H, ông Nguyễn Minh M đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước, có diện tích 3879,5m², đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 819103, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H605/QSĐĐ/4750/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/8/2008 cho ông Nguyễn Minh M là hợp pháp.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 733 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2009 giữa bà Phạm Thị K với bà Lê Thị H, ông Nguyễn Minh M đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước có diện tích 1281,6m², đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số

AL 899540, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H678/QSDĐ/6033/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 28/10/2008 cho ông Nguyễn Minh M là hợp pháp.

Bà Phạm Thị K có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối các thửa đất đã nhận chuyển nhượng theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2] Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn bà Phạm Thị K đã nộp và tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị K không phải chịu. Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Đ trả lại cho bà Phạm Thị K 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 00818 ngày 05/8/2009.

Bị đơn bà Lê Thị H, ông Nguyễn Minh M phải liên đới chịu 200.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 000855 ngày 13/4/2011 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị Ly đã nộp thay bà Lê Thị H theo biên lai thu tiền số 0000121 ngày 29/01/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Bà Phạm Thị K không phải chịu, Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Đ, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà Phạm Thị K số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000113 ngày 29/01/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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; 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã Đ;
- THADS thị xã Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Bình