

Bản án số: 37/2018/DS-PT

Ngày: 05 - 4 - 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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Phạm Văn Bình.

2/- Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa (vắng mặt).

Trong ngày 05 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về 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: 23/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76/2018/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông B. Địa chỉ: khu vực C, phường D, quận A, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông E.

Bà F.

Địa chỉ: khu vực G, phường H, quận A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông I. Địa chỉ: khu vực G, phường H, quận A, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2017).

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

- Anh I.

- Chị Y.

Địa chỉ: Cùng địa chỉ bị đơn.

- Bà K. Địa chỉ: cùng địa chỉ nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông B (theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2018).

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà L. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh quận A (theo văn bản ủy quyền số 509/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 và số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông B, thông qua người đại diện theo ủy quyền ông M trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Ngày 27/01/2016 ông B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông E và bà F theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00343/QSĐĐ.642/QĐ.2004 do UBND quận A cấp ngày 26/7/2004, diện tích thực tế còn lại trên giấy sau khi bị thu hồi là 779,3m² thuộc thửa 1950, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại khu vực N, phường O, quận A, thành phố Cần Thơ do hộ ông E đứng tên quyền sử dụng.

Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, được tất cả các thành viên trong hộ ông E ký tên và có công chứng hợp đồng, giá chuyển nhượng thực tế là 1.560.000.000 đồng nhưng thỏa thuận chỉ ghi 300.000.000 đồng trong hợp đồng chính để được giảm thuế, sau đó hai bên có làm phụ lục hợp đồng ghi đúng giá chuyển nhượng là 1.560.000.000 đồng và ông B đã nộp thuế bổ sung xong ngày 21/7/2017.

Ngoài ra, hai bên còn làm hợp đồng giao kèo chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà xưởng, nhà phụ, nhà vệ sinh, công trình điện nước, ...thỏa thuận thời hạn bên chuyển nhượng giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng hạn chót là ngày 25/01/2017. Bên ông B đã trả tiền xong cho bên chuyển nhượng và tiến hành đăng ký biến động lại thửa đất 1950 thành thửa đất số 93, tờ bản đồ số 39, diện tích 753m³ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02523 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2016 mang tên ông B; hiện tại ông B đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh quận A.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng và tờ giao kèo đôi bên đã ký kết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng sau khi bị đơn thực hiện giao toàn bộ tài sản đang tranh chấp cho nguyên đơn.

** Bị đơn ông E, bà F thông qua người đại diện theo ủy quyền anh I trình bày như sau:*

Thừa nhận gia đình bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản giao kèo mua bán tài sản trên đất với ông B như ông B đã trình bày. Tuy nhiên, lý do ký kết các giao dịch theo yêu cầu của ông B là nhằm mục đích để vay của ông B số tiền là 1.200.000.000 đồng, thỏa thuận một năm phía bị đơn phải thanh toán vốn và lãi là 300.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Nay bị đơn chỉ đồng ý giao quyền sử dụng đất cho ông B, riêng tài sản gắn liền trên đất thì không đồng ý giao vì hai bên không có chuyển nhượng phần tài sản gắn liền trên đất. Hơn nữa hiện nay giá đất tăng, chênh lệch rất cao nên yêu cầu ông B phải hỗ trợ cho gia đình bị đơn số tiền là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày bổ sung, ngày 25/7/2017 anh có ký hợp đồng cho thuê đất và nhà kho với bà P, thời gian 06 tháng kể từ ngày 25/7/2017, với giá 5.000.000 đồng/tháng. Anh đã nhận tiền xong nhưng chưa giao đất và nhà kho cho bà P do đang tranh chấp.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Bà L trình bày: Ông B và bà K hiện có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh quận A theo Hợp đồng tín dụng số 79 ngày 21/4/2017 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01 ngày 12/7/2017, với số tiền 1.200.000.000 đồng, hạn trả cuối cùng là ngày 15/4/2018, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02523 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2016. Hiện món nợ vay còn trong hạn, ông B, bà K trả lãi tốt nên Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận A đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông E, bà F, anh I và chị Y chuyển giao toàn bộ tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2017 và Bản trích đo địa chính ngày 02/8/2017 cho nguyên đơn ông B. Ông B được quyền sử dụng và sở hữu tài sản trên theo quy định chung của pháp luật.

Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả giá trị tiền cây trồng trên đất cho ông E, bà F, anh I và chị Y tổng cộng là 3.260.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn di dời nơi ở là 50.000.000 đồng (Nguyên đơn có trách nhiệm giao số tiền này cho bị đơn).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/10/2017 bị đơn ông E kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (chi nhánh quận A) có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Kiểm sát viên phúc thẩm không tham gia phiên tòa.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Về thủ tục tố tụng:*

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao toàn bộ tài sản là đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết ngày 27/01/2016. Vì vậy cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (chi nhánh quận A) có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ ý kiến, yêu cầu như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm; Kiểm sát viên phúc thẩm vắng mặt. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

*** Về nội dung:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo cho rằng: Ngày 22/9/2017 bà P có đơn yêu cầu độc lập về việc buộc ông I phải bàn giao mặt bằng và nhà kho cho bà sản xuất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng; Thực sự giữa hai bên không có việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, đây là hợp đồng giả tạo do bị đơn vay tiền và nguyên đơn buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng thì mới cho nhận tiền, nhưng số tiền thực tế nhận chỉ là 1,2 tỷ chứ không phải 1 tỷ 560 triệu. Vì vậy yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Việc bị đơn cho rằng: ngày 22/9/2017 bà P có đơn yêu cầu độc lập về việc buộc ông I phải bàn giao mặt bằng và nhà kho cho bà sản xuất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Xét rằng, tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”. Thế nhưng đến ngày 22/9/2017 tức là sau ngày Tòa án cấp sơ thẩm có quyết định đưa vụ án ra xét xử (24/8/2017) bà P mới có đơn yêu cầu độc lập, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn và không đưa bà P vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định pháp luật. Kháng cáo phần này của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng đất, tài sản gắn liền với đất giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền và số tiền thực tế phía bị đơn nhận chỉ là 1,2 tỷ chứ không phải 1 tỷ 560 triệu. Đánh giá về luận điểm này, xét thấy: trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 1,2 tỷ. Trong khi các tài liệu đều thể hiện vào ngày 27/01/2016 tất cả thành viên trong hộ gia đình bị đơn gồm ông E, bà F, anh I và chị Y đồng thuận chuyển nhượng cho ông B 779,3m² (trong đó 180m² đất ở đô thị + 599,3m² đất trồng lúa), thuộc thửa đất số 1950, tọa lạc tại N, phường O, quận A (nay là khu vực G, phường H, quận A) với giá 300 triệu đồng và tất cả cùng ký tên vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có công chứng đúng theo quy định.

Tuy nhiên, cùng ngày hai bên cũng lập thêm “Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có công chứng, với nội dung sửa đổi, bổ sung Điều 2 của Hợp đồng về giá chuyển nhượng từ 300 triệu thành 1.560.000.000 đồng; về phương thức thanh toán: lần 01 thanh toán 800 triệu vào ngày 27/01/2016 (gọi là tiền đặt cọc) và lần 02 thanh toán 760 triệu ngay khi hợp đồng chuyển nhượng

được công chứng; Và tờ “Giao kèo chuyển nhượng tài sản” cụ thể là quyền sử dụng đất và nhà xưởng (không có công chứng). Đồng thời tất cả 04 thành viên hộ gia đình bị đơn nói trên cũng đều ký tên vào bản Phụ lục hợp đồng và tờ Giao kèo này.

Rõ ràng việc hai bên ký kết hợp đồng có công chứng, thì ghi số tiền thấp hơn gấp 03 lần so với số tiền thực tế chuyển nhượng được lập bằng giấy tay giao kèo. Chứng tỏ việc xác lập giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, cũng không thể hiện nhằm che giấu việc vay tiền của bị đơn trong này; có chăng là che giấu nhằm mục đích trốn thuế, đối phó với Nhà nước. Hơn nữa, theo kết luận của Hội đồng định giá ngày 05/7/2017 thì giá thị trường tại khu vực đất đang tranh chấp là 1.800.000đ/m² (gồm đất thổ cư và đất lúa). Như vậy $779,3\text{m}^2 = 1.402.740.000\text{đ}$, trong khi giá thực hai bên chuyển nhượng là 1.560.000.000đ là cao hơn so với giá thị trường đang giao dịch tại địa phương. Do đó, lập luận hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nhằm che giấu việc vay nợ của bị đơn là không có cơ sở. Kháng cáo không có căn cứ và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm là có căn cứ.

Các phần khác không có kháng cáo nên không xem xét.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 148; khoản 1, 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688, 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 170 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông E; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông E, bà F, anh I và chị Y phải giao toàn bộ tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2017 và Bản trích đo địa chính ngày 02/8/2017 (kèm theo bản án) cho nguyên đơn ông B. Ông B được quyền sử dụng và sở hữu tài sản trên theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho ông E, bà F, anh I và chị Y tổng cộng là 3.260.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn di dời nơi ở là 50.000.000 đồng và tự nguyện nộp xong chi phí đo đạc định giá tài sản 4.565.920đ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 2.800.000đ; Nguyên đơn chịu 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 001245 ngày 03/5/2017 của Chi cục Thi hành án quận A; nguyên đơn đã nộp xong án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 001466 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A; bị đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc