TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	**Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2018/DS-PT

Ngày 05 tháng 6 năm 2018

V/v "T/c HĐ chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Ông Trương Chí Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Anh

Bà Thái Thị Phi Yến

-Thư ký phiên toà*:* Bà Trương Thùy Trang-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng*:* Ông Ngô Văn Hùng-Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 05 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 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: 03/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2018/QĐ-PT ngày 27/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 44/2018/QĐ-PT ngày 23/5/2018 giữa:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1968.

Nơi ĐKNHTT: X đường H, thành phố Đà Nẵng.

Chỗ ở hiện nay: X9/60 đường X, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

-Bị đơn: Ông Lê Anh T, sinh: 1975 và bà Vũ Thị Thu H, sinh năm: 1979.

Cùng địa chỉ: X98 đường V, thành phố Đà Nẵng (đều có mặt).

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1971.

Nơi ĐKHHTT: X đường H, thành phố Đà Nẵng.

Chỗ ở hiện nay: X9/60 đường X, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

2/ Ông Nguyễn Hoàng V, sinh: 1977 và bà Huỳnh Nhã T, sinh năm: 1979.

Cùng địa chỉ: Số X54 đường K, quận T, TP Đà Nẵng (đều vắng mặt).

3/ Ông Lê Đình H, sinh: 1981 và bà Ngô Thị Bích N, sinh năm: 1988.

Nơi ĐKNKTT: X9 đường T, thành phố K, tỉnh N.

Chỗ ở hiện nay: X đường H, thành phố Đà Nẵng (đều vắng mặt).

4/ Ngân hàng TMCP Đ.

Trụ sở: X7 phố Đ, quận K, thành phố N.

Đại diện theo ủy quyền (*Văn bản số: 2741/UQ-TGĐ ngày 01/12/2014).*

Bà Nguyễn Thị Thu U-Chuyên viên xử lý nợ (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Nguyên đơn, ông Nguyễn Đức V trình bày:

Vợ chồng tôi là chủ sở hữu nhà và đất tại địa chỉ X đường H, tổ X9 phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 29 tháng 8 năm 2012, chúng tôi có vay Ngân hàng TMCP V số tiền 300.000.000đ để xây nhà. Do không có tiền trả nợ lãi cho ngân hàng nên vợ chồng tôi có mượn của người khác khoảng 320.000.000đ để tất toán hợp đồng với ngân hàng. Sau khi tất toán hợp đồng với ngân hàng, để có tiền trả số tiền đã mượn, tôi chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông Lê Anh T và bà Vũ Thị Thu H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất được lập tại Phòng Công chứng số X ngày 12/8/2013; Giá thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 250.000.000đ nhằm để giảm tiền thuế cho ông T và bà H, giá trị thực hai bên thỏa thuận với nhau là 1.200.000.000đ. Phương thức thanh toán là sau khi công chứng, ông T và bà H thanh toán đủ tiền như thỏa thuận cho vợ chồng tôi và vợ chồng tôi giao nhà đất và giấy tờ nhà đất cho ông T và bà H.

Ngay sau khi ký hợp đồng, vợ chồng tôi giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 625383 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/8/2013 cho vợ chồng ông T và bà H nhưng chưa bàn giao nhà.

Ông Lê Anh T là em ruột của vợ tôi. Trong quá trình vay mượn, tôi không biết vợ tôi mượn của ông T và bà H bao nhiêu nhưng tôi thống nhất là vợ tôi đã mượn của ông T và bà H 450.000.000đ và chấp nhận khấu trừ trong tổng số tiền đã bán nhà là 1.200.000.000đ.

Nay tôi yêu cầu ông T và bà H thanh toán cho vợ chồng tôi số tiền mua nhà còn lại chưa thanh toán là: 750.000.000đ và tiền lãi phát sinh do chậm trả, theo mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 12/8/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm là 401.250.000đ. Tổng cộng là 1.151.250.000đ.

-Bị đơn, ông Lê Anh T trình bày:

Do ông Nguyễn Đức V và bà Lê Thị Tuyết N không đủ điều kiện vay vốn Ngân hàng nên có nhờ vợ chồng tôi đứng vay vốn giúp tại Ngân hàng TMCP Đ.

Để có tài sản bảo đảm cho việc vay vốn, ông V và bà N nhờ chúng tôi đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại X đường H, thành phố Đà Nẵng nên vào ngày 12/8/2013 chúng tôi và vợ chồng ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số X. Sau khi ký hợp đồng công chứng thì ông V trực tiếp đi đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi hoàn tất các thủ tục về sở hữu nhà đất, ông V nhờ vợ chồng tôi vay giúp số tiền là 550.000.000đ tại Ngân hàng TMCP Đ. Toàn bộ số tiền vay, chúng tôi đã giao cho ông V và bà N, vợ chồng ông V và bà N có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và nợ lãi cho ngân hàng.

Do ông V và bà N không trả được nợ vay nên ngân hàng đã khởi kiện vợ chồng ông tại Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng. Tòa án có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 34/2014/QĐST-KDTM ngày 24/4/2014.

Do không thực hiện được thỏa thuận với ngân hàng, ông V và bà N đã tự tìm người bán nhà và đất, sau đó đến báo lại với vợ chồng tôi, giá trị mua bán nhà và đất cũng do bà N thỏa thuận với bên mua là ông Nguyễn Hoàng V và bà Huỳnh Nhã T là 835.000.000đ. Vợ chồng tôi chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng V tại Phòng công chứng N.

Để được công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Hoàng V đã trực tiếp trả nợ ngân hàng, nộp các khoản phí khác để giải chấp đối với nhà và đất.

Sau khi trừ tất cả các khoản như nợ ngân hàng, tiền công chứng và các khoản khác, tổng cộng là 668.475.980đ, số tiền còn lại: 166.524.020đ tôi đã giao lại cho ông V bà N, có lập giấy giao nhận và có người làm chứng.

Vợ chồng tôi không nhận chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ X đường H, tổ X9 phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng với ông V và bà N nên không có việc nợ tiền như ông V trình bày.

-Bị đơn, bà Vũ Thị Thu H trình bày:

Tôi hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông Lê Anh T. Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức V.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Tuyết N trình bày:

Tôi và ông Nguyễn Đức V là vợ chồng. Ông Lê Anh T là em ruột của tôi. Tôi thống nhất với ý kiến của ông T và bà H.

Tôi là người trực tiếp thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng V về việc chuyển nhượng nhà và đất X đường H, thành phố Đà Nẵng. Sau khi thống nhất giá là 835.000.000đ, tôi yêu cầu ông T bà H đến Văn phòng Công chứng N để ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng V.

Sau khi cấn trừ tất cả các nghĩa vụ như tiền nợ ngân hàng, án phí, phí công chứng, tôi đã nhận lại 166.524.020đ. ông V có lấy 40.000.000đ trong số tiền còn lại.

Tôi không có yêu cầu gì đối với ông Lê Anh T và bà Vũ Thị Thu H.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Hoàng V trình bày:

Tôi có gặp bà Lê Thị Tuyết N để thỏa thuận mua nhà. Bà N cho tôi xem giấy tờ của ngôi nhà và giải thích ngôi nhà hiện đang đứng tên vợ chồng em của bà là ông Lê Anh T và bà Vũ Thị Thu H.

Ngày 18/8/2014, các bên đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do thấy gia đình bà N khó khăn nên tôi có cho ở lại thêm 01 tháng. Vì ngôi nhà cũ nát, muốn sửa chữa nên tôi có đến ngôi nhà đó nhiều lần để đo đạc và có gặp ông V, ông V không có phản đối gì.

Khi hết thời hạn cho ở nhờ thì ông V mới phản đối cho rằng mình là chủ ngôi nhà và gây cản trở. Sau khi dàn xếp được với ông V, tôi đã chuyển vào sinh sống tại ngôi nhà này. Ông V có đến gây rối, lo sợ nên vợ chồng tôi đã chuyển nhượng ngôi nhà lại cho ông Lê Đình H và bà Ngô Thị Bích N.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP G-N trình bày:

Ngày 01/4/2015, ông Lê Đình H và bà Ngô Thị Bích N có vay vốn tại ngân hàng với số tiền 500.000.000đ. Tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại X đường H, tổ X9 phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp số: 80/2015/HĐTC-CN/SHB.120702 ngày 01 tháng 4 năm 2015.

Đến ngày 05/7/2016, ông H và bà N đã tất toán món vay và ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông H và bà N.

Với nội dung trên, án sơ thẩm đã xử và quyết định:

-Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 161; Khoản 1 Điều 165; Khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc buộc vợ chồng ông Lê Anh T và bà Vũ Thị Thu H phải trả số tiền 1.151.250.000đ của ông Nguyễn Đức V.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 46.537.500đ ông Nguyễn Đức V phải chịu nhưng được trừ vào 18.825.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 9298 ngày 27/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Đức V còn phải tiếp tục nộp 27.712.500đ.

Chi phí giám định chứng cứ là 3.510.000đ và chi phí thẩm định giá tài sản là 3.280.000đ ông Nguyễn Đức V phải chịu. Ông Nguyễn Đức V đã nộp đủ chi phí giám định và chi phí thẩm định giá.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07 tháng 02 năm 2017, ông Nguyễn Đức V kháng cáo toàn bộ bản án của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tại Bản án sơ thẩm số: 03/2018/DS-ST ngày 05/02/2018, Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức V về việc buộc ông Lê Anh T và bà Vũ Thị Thu H phải trả số tiền còn nợ do mua bán nhà .

[2] Theo ông V vào tháng 8/2013 ông và bà N đã chuyển nhượng nhà đất nói trên cho ông T và bà H theo hợp đồng chuyển nhượng được Phòng Công chứng số X thị thực ngày 12/8/2013 với giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000đ. Sau khi khấu trừ số tiền 450.000.000đ do bà N nợ, số tiền còn lại 750.000.000đ ông T bà H vẫn chưa thanh toán.

[3] Còn ông T và bà H thì cho rằng: Thực chất vợ chồng ông không nhận chuyển nhượng nhà đất của ông V bà N. Hợp đồng ngày 12/8/2013 là do ông V bà N không thể vay tiền tại ngân hàng nên mới làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông, để vợ chồng ông vay tiền giúp cho ông V và bà N. Sau đó, bà N bán nhà đất lại cho ông Nguyễn Hoàng V và bà Huỳnh Nhã T, vợ chồng ông T bà H chỉ ký thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng V tại Văn phòng Công chứng N. Sau khi trừ số tiền nợ ngân hàng, án phí, chi phí công chứng….số tiền chuyển nhượng còn lại là: 166.524.020đ bà N đã nhận, có viết giấy nhận tiền.

[4] HĐXX thấy: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 12/8/2013 thì ông Lê Anh T và bà Vũ Thị Thu H là người nhận chuyển nhượng nhà đất tại X đường H thành phố Đà Nẵng do ông Nguyễn Đức V và bà Lê Thị Tuyết N sở hữu.

[5] Tuy nhiên, thông thường trước khi chuyển nhượng nhà đất các bên đều tiến hành giao kết đặt cọc để xác định giá trị chuyển nhượng, số tiền đặc

cọc, trách nhiệm các bên, thời gian công chứng, số tiền còn lại phải thanh toán...Ngoài hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/8/2013 mà giá trị chuyển nhượng được xác định là 250.000.000đ thì không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000đ. ông V cho rằng hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 250.000.000đ là để giảm tiền thuế là không có cơ sở vì nếu giá trị chuyển nhượng thực tế là: 1.200.000.000đ thì sau khi khấu trừ nợ của bà N 450.000.000đ, số tiền còn lại 750.000.000đ, ông V phải yêu cầu ông T bà H ghi giấy xác nhận để làm căn cứ nếu sau này ông T bà H không thanh toán.

[6] Ông V kiện đòi ông T bà H trả số tiền còn nợ do mua bán nhà là 750.000.000đ và lãi phát sinh nhưng không chứng minh được ông T bà H nợ số tiền 750.000.000đ.

[7] Ông T bà H nhận chuyển nhượng nhà đất là để giúp ông V, bà N vay tiền là có cơ sở, phù hợp với quá trình chuyển nhượng từ khi ông V viết giấy cam kết ngày 17/8/2013 *"Nay tôi viết giấy này có sang tên chính chủ ngôi nhà.....cho vợ chồng anh Lê Anh T và chị Vũ Thị Thu H để giúp tôi đi vay tiền ngân hàng..."* đến việc ông T bà H là người trực tiếp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ sau đó thanh toán giúp các khoản nợ của ông V, bà N. Khi chuyển nhượng lại nhà đất cho ông Nguyễn Hoàng V, ông T và bà H cũng là người nhận tiền để trả nợ của ông V và bà N ở lần vay Ngân hàng TMCP Đ, thanh toán các chi phí khác và cuối cùng là bàn giao số tiền còn lại: 166.524.020đ cho bà N. Bà N có viết giấy nhận tiền.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V thừa nhận số tiền ông T và bà H vay tại Ngân hàng TMCP Đ là 550.000.000đ. Số tiền này, ông T và bà H trả nợ thay cho ông và bà N tại Ngân hàng V, thanh toán các khoản nợ khác, còn lại 12.350.000đ ông đã nhận và viết giấy cam kết ngày 17/8/2013 cũng như đối với số tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng V, bà Huỳnh Nhã T thì sau khi thanh toán các khoản nợ và chi phí, ông có nhận từ bà N, là vợ ông 40.000.000đ. Điều này, một lần nữa khẳng định là do quan hệ chị em ruột nên ông T và bà H

thông qua hợp đồng chuyển nhượng để đứng tên sở hữu nhà đất, mới có điều kiện đi vay tiền giúp cho ông V và bà N là có cơ sở, vì lẽ: Nếu ông T và bà H là chủ sở hữu thực sự nhà đất thì không có lý do gì để ông T và bà H, thế chấp nhà đất do mình sở hữu để vay tiền ngân hàng và đem số tiền này thanh toán các khoản nợ của ông V và bà N cũng như sau khi nhận tiền chuyển nhượng nhà đất do ông Nguyễn Hoàng V, bà Huỳnh Nhã T giao, lại tiếp tục thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Đ đối với số tiền vay trước đó, thanh toán các khoản nợ của ông V, bà N và còn lại 166.524.020đ giao cho bà N nhận.

[9] Như vậy, xét ở góc độ thực tế thì không có việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Đức V bà Lê Thị N với ông Lê Anh T bà Vũ Thị Thu H như lời khai của ông T bà H và lời khai của bà N, vợ ông V; Xét ở góc độ hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/8/2013 thì không có căn cứ để xác định ông T và bà H nợ ông V bà N số tiền chuyển nhượng 750.000.000đ.

[10] Cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Đức V về việc buộc ông Lê Anh T bà Vũ Thị Thu H trả số tiền nợ mua bán nhà đất và lãi chậm trả là có cơ sở.

[11] Tại cấp phúc thẩm, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án và các quyết định của bản án sơ thẩm, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức V; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 03/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

-Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 161; Khoản 1 Điều 165 và khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,.

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức V về việc buộc ông Lê Anh T và bà Vũ Thị Thu H phải trả số tiền 1.151.250.000đ.

1.2. Chi phí giám định, ông Nguyễn Đức V phải chịu: 3.510.000đ. Số tiền này ông Nguyễn Đức V đã nộp đã chi.

1.3. Chi phí thẩm định giá tài sản, ông Nguyễn Đức V phải chịu: 3.280.000đ. Số tiền này, ông Nguyễn Đức V đã nộp đã chi.

1.4. Án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Đức V phải chịu: 46.537.500đ, được trừ vào 18.825.000đ tạm ứng án phí đã nộp (biên lai thu số: 0009298 ngày 27/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Đức V phải nộp tiếp số tiền án phí: 27.712.500đ.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm, ông Nguyễn Đức V phải chịu: 300.000đ, được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (biên lai thu số: 0001295 ngày 12/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C thành phố Đà Nẵng).

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

Nơi nhận:
-VKSND TP Đà Nẵng.
-TAND quận C.
-Chi cục THADS quận C.
-Các đương sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Trương Chí Trung