

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 174/2021/DS-PT

Ngày: 28/12/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng

Chuyển nhượng QSD 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 Trí Dũng

Các Thẩm phán :

Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Phan Thị Tuyết Mai

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo, kháng nghị

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 241/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn B, bà Trần Việt T

Địa chỉ: khu vực N, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Huyền D

Cùng địa chỉ với nguyên đơn.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T1

Cùng địa chỉ: khu vực N, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Trần Văn S

Địa chỉ: KDC tổ S, khu vực B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T1.

4. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/10/2015 tại Văn phòng công chứng B, bị đơn có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 756m², tại thửa 1105, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01368 ngày 14/5/2014 và có ký biên nhận tiền vào ngày 27/10/2015 về việc bị đơn có nhận 200.000.000đồng để chuyển nhượng toàn bộ tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà trên phần đất này. Tuy nhiên, bị đơn là chỗ quen biết nên nguyên đơn mới đồng ý cho bị đơn tiếp tục ở nhờ thêm 18 tháng và nếu trong thời gian này bị đơn có nhu cầu mua lại thì nguyên đơn cũng đồng ý chuyển nhượng theo giá thỏa thuận của hai bên. Do quá thời hạn bị đơn ở nhờ mà bị đơn vẫn không chuyển nhượng lại tài sản này và cũng không di dời các tài sản (vật dụng cá nhân) của bị đơn ra khỏi căn nhà và đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn di dời các tài sản (vật dụng cá nhân) thuộc sở hữu của bị đơn để giao lại nhà và đất cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Do phần đất tranh chấp này không phải là bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn mà chỉ là vay tiền rồi đem giấy chứng nhận quyền sử dụng thế chấp, cụ thể là trước ngày 27/10/2015, bị đơn có nợ nguyên đơn tiền hui và tiền vay ngày nên nguyên đơn đã cộng lại thành tiền vốn với lãi đến tháng 10/2015 là 80.000.000đồng. Sau đó, nguyên đơn kêu bị đơn đưa giấy chứng nhận phần đất này thì bị đơn cho biết là giấy đất đã cầm cố cho ông T ở ngoài Cần Thơ với số nợ là 120.000.000đồng nên nguyên đơn mới đưa ra thêm 120.000.000đồng để bị đơn chuộc giấy đất lại ở chỗ ông T rồi mới tiến hành làm thủ tục thế chấp dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là giả cách để che giấu hợp đồng vay tài sản chứ thực tế không phải bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn. Nay bị đơn yêu cầu được chuộc lại phần đất này với giá 200.000.000đồng và đồng ý trả tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn – Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T1 di dời các tài sản để giao trả lại phần đất có diện tích 756m² (đất CLN) và căn nhà gắn liền với đất diện tích 86,5m², tại thửa 1105, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01368 ngày 14/5/2014 cho nguyên đơn - ông Trần Văn B, bà Trần Việt T.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho bị đơn thời hạn di dời là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền là 15.000.000 đồng để bị đơn di dời.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/5/2021 bị đơn kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn sang tên và trả lại quyền sử dụng đất và bị đơn trả lại 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.

Ngày 26/5/2021 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ kháng nghị yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đương sự còn lại giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Trong vụ án, cấp sơ thẩm không đưa Bà Trần Huyền D tham gia tố tụng là vi phạm vì bị đơn có trả tiền cho Bà D. Trên hộ khẩu của bị đơn có nhiều người nhưng cấp sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng cũng là vi phạm. Cấp sơ thẩm không thực hiện đối chất các bên cũng như đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng để làm rõ việc chuyển tiền là chưa đầy đủ. Biên nhận ngày 27/10/2015 chỉ là bản photo nên không được xem là chứng cứ. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bị đơn đã đóng lãi cho nguyên đơn được bao nhiêu tiền và trả bao nhiêu tiền thì cũng chưa đầy đủ. Các bên mua bán với giá 200.000.000 đồng thì chưa phù hợp với giá đất tại thời điểm giao dịch.

Với những vi phạm nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

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:

[1] Nguyên đơn Ông Trần Văn B, bà Trần Việt T khởi kiện bị đơn Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T1 di dời các tài sản (vật dụng cá nhân) để trả lại nhà và đất mà bị đơn đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận mà các bên đã giao kết. Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2015. Theo đó bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất 1105, tờ bản đồ số 1, diện tích 756m², được Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CH01368 ngày 14/5/2014 với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết có lập thành văn bản, đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai và được chuyển tên cho nguyên đơn nên có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn cũng đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn Ông H, bà T1, đồng thời các bên còn thỏa thuận nguyên đơn đồng ý cho các bị đơn lưu trú tại căn nhà này trong thời hạn 18 tháng, cũng như được quyền mua lại nhà trong thời hạn này với điều kiện phải thanh toán lãi suất theo mức lãi suất của ngân hàng. Nếu hết thời hạn 18 tháng bị đơn không mua lại căn nhà thì nguyên đơn có quyền chuyển tên phần tài sản trên cho nguyên đơn, được thể hiện tại Biên nhận tiền ngày 27/10/2015. Tuy nhiên hết thời hạn 18 tháng kể từ ngày 27/10/2015 nhưng bị đơn đã không mua lại đất và nhà nên nguyên đơn đã thực hiện việc sang tên vào ngày 23/3/2018 và nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời các tài sản cá nhân để giao trả lại căn nhà cho nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đúng theo nội dung đã thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên.

Bị đơn cho rằng không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn hợp đồng chuyển nhượng đã ký chỉ để thực hiện đảm bảo khoản nợ mà bị đơn đã vay của nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh do đó cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải giao trả nhà, đất cho nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về nghĩa vụ chứng minh, cụ thể như sau: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.”*

[3] Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông B, bà T với bị đơn là Ông H, bà T1. Theo nội dung hợp đồng các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã đề cập. Do đó nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chỉ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia hợp đồng là nguyên đơn và bị đơn, không liên quan gì đến Bà Trần Huyền D. Nếu cho rằng bị đơn có đưa tiền lãi cho Bà D hay không thì cũng không liên quan gì đến vụ án này vì Bà D không phải là chủ thể tham gia hợp đồng. Cũng như, tài sản nhà và đất bị đơn Ông H, bà T1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn thì bị đơn đã nhận tiền do đó phải có nghĩa vụ giao tài sản cho nguyên đơn là đúng với nội dung của thỏa thuận. Các con, cháu của bị đơn không phải là người đồng sở hữu, sử dụng tài sản là nhà và đất cho nên nếu có ở trên căn nhà hay không cũng không làm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Bị đơn phủ nhận không có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Hợp đồng đã được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của Luật đất đai, do

trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện căn nhà nên các bên đã lập biên nhận nhằm cụ thể hóa nội dung chuyển nhượng đất và chuyển nhượng luôn tài sản gắn liền với đất đó là căn nhà, đây là chứng cứ không thể phủ nhận. Đối với giá chuyển nhượng nhà và đất với giá 200.000.000 đồng như đã thể hiện trong nội dung biên nhận là sự tự thỏa thuận của các bên trong giao dịch dân sự. Ngoài ra tại biên bản hòa giải ngày 12/10/2018 của Ủy ban nhân dân phường B nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng số tiền 200.000.000 đồng, tài sản là diện tích đất 756m², bị đơn đã hứa hẹn mua lại số tiền vốn và lãi cho nguyên đơn 300.000.000 đồng, chứ không có ý kiến phản đối là không có chuyển nhượng hoặc cho rằng số tiền 200.000.000 đồng là tiền vay cho nên bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách để đảm bảo khoản nợ bị đơn vay của nguyên đơn là không có căn cứ. Hơn nữa, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng không có bất cứ chứng cứ nào chứng minh nên phải có nghĩa vụ thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận.

Với những căn cứ và phân tích trên kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Buộc bị đơn Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T1 di dời các tài sản để giao trả lại phần đất có diện tích 756m² (đất CLN) và căn nhà gắn liền với đất diện tích 86,5m², tại thửa 1105, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01368 ngày 14/5/20014 cho nguyên đơn ông Trần Văn B, bà Trần Việt T.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho bị đơn thời hạn di dời là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền là 15.000.000đồng để bị đơn di dời.

Án phí sơ thẩm: Bị đơn Ông H, bà T1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007166 ngày 20/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Chi phí thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định tài sản với số tiền là 2.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi xong.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 006861

ngày 06/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng