

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 33/2022/DS-PT
Ngày 04/5/2022
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và nhà ở*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Ngọc Hà

Ông Ngô Chụ

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy An, Cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Mỹ N, sinh năm 1984 và ông Vũ Văn M, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Khu phố 6, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Q, sinh năm 1984 và ông Lê Huy V, sinh năm 1977; nơi cư trú: Khu phố N, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Bà Q ủy quyền cho ông V. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Như T- Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Dân Phúc – Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên; Địa chỉ: đường N, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Q và ông Lê Huy V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 21/4/2020, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa vợ chồng bà Đặng Thị Mỹ N và ông Vũ Văn M trình bày: Ngày 31/12/2019 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông V thửa đất số 243, tờ bản đồ số 35, diện tích 240 m² tại Khu phố N, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên với giá thực tế là

800.000.000 đồng, số tiền này do vợ chồng ông giao cho vợ chồng ông V để trả nợ ngân hàng V, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ghi tài sản trên đất, hợp đồng được UBND thị trấn H, huyện S chứng thực ngày 31/12/2019, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng và đã được đăng ký sang tên cho nguyên đơn, việc ghi số tiền chuyển nhượng thấp hơn thực tế là nhằm trốn thuế. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, vợ chồng ông V không chịu bàn giao nhà đất, nên yêu cầu tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở và vợ chồng ông V phải giao nhà đất lại cho nguyên đơn đúng như hiện trạng đã cam kết.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa vợ chồng bà Lê Thị Q và ông Lê Huy V trình bày: Khoảng tháng 11 năm 2019 vợ chồng ông có vay của vợ chồng ông M với tổng số tiền là 1.450.000.000 đồng, do làm ăn thua lỗ nên có thỏa thuận giao nhà ở và quyền sử dụng đất với giá 1.800.000.000 đồng cùng với xe ô tô biển số 78A-04958 với giá 700.000.000 đồng để khấu trừ nợ. Để thực hiện thỏa thuận vợ chồng ông M đã nộp 800.000.000 đồng vào Ngân hàng V – Phòng giao dịch huyện S để rút hồ sơ làm hợp đồng sang nhượng. Do vợ chồng ông M không giao giấy nợ số tiền 1.450.000.000 đồng, nên vợ chồng ông không giao nhà. Vợ chồng ông có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông M và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nếu vợ chồng ông M hoàn trả giá trị nhà và đất theo giá thị trường như hiện nay thì vợ chồng ông bàn giao nhà và đất theo hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, 124, 500, 502, 503 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 117, 122 Luật nhà ở 2014;

Căn cứ khoản 2, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông Vũ Văn M, bà Đặng Thị Mỹ N và ông Lê Huy V, bà Lê Thị Q về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa

đất số 243, tờ bản đồ số 35, diện tích 240 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 225966, sổ vào sổ cấp GCN H03217 do UBND huyện Sông Hình cấp ngày 21/11/2006. Buộc ông Lê Huy V và bà Lê Thị Q giao nhà và đất đã chuyển nhượng nêu trên.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Lê Huy V và bà Lê Thị Q.

- Không xem xét giá trị chuyển nhượng của hợp đồng vì không yêu cầu, ông Lê Huy V và bà Lê Thị Q có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quy định về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, bị đơn bà Lê Thị Q và ông Lê Huy V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến. Đề nghị Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên, nếu bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng 800.000.000đồng và khoản lãi từ đó đến nay 200.000.000đồng, thì nguyên đơn giao lại nhà đất cho bị đơn.

Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, hiện nay ngôi nhà này giá khoảng 1,5 tỷ nếu nguyên đơn giao thêm cho bị đơn 500.000.000đồng thì bị đơn giao lại nhà thực hiện theo hợp đồng đã cam kết. Luật sư của bị đơn thì cho rằng việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng pháp luật, cần phải hủy án để xét xử lại là phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Q và ông Lê Huy V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 thừa đất số 243, tờ bản đồ số 35, diện tích 240 m² tại Khu phố N, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên giữa ông V, bà Q và bà N được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, đều được các bên thừa nhận, hợp đồng là có thật và ràng buộc quyền và nghĩa vụ

của các bên. Các bên không tranh chấp việc giao kết hợp đồng mà chỉ không thống nhất giá trị hợp đồng, việc này không làm ảnh hưởng đến hiệu lực hợp đồng. Ông V, bà Q cho rằng số tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng để trừ hết các khoản nợ, còn ông M, bà N thừa nhận việc ghi số tiền 200.000.000 đồng là giả tạo nhằm mục đích trốn thuế, thực tế số tiền mua nhà và đất là 800.000.000 đồng vì lúc này ông V, bà Q đang thế chấp để vay ngân hàng V số tiền 800.000.000 đồng, ông M, bà N trả toàn bộ cho ông V, bà Q số tiền 800.000.000 đồng chuyển vào Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang nhượng. Điều này cho thấy bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà và đất, nhưng cho rằng nguyên đơn không đưa giấy tờ vay mượn nợ để không giao nhà và đất là vi phạm hợp đồng chuyển nhượng, đây không phải là căn cứ để không thực hiện nghĩa vụ giao nhà và quyền sử dụng đất.

Thông qua hợp đồng chuyển nhượng được xác lập giữa vợ chồng bà Q và vợ chồng bà N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị Q được UBND huyện S cấp ngày 21/11/2006 số H03271 đã được chuyển sang cho bà Đặng thị Mỹ N đứng tên ký ngày 10/01/2020. Do đó việc chuyển nhượng của hai bên đã hoàn thành, cần buộc bị đơn giao nhà gắn liền quyền sử dụng đất là có căn cứ. Thực tế hai bên đương sự chỉ tranh chấp giá trị thửa đất tại thời điểm hiện nay theo giá thị trường, nguyên đơn đồng ý trả lại đất và yêu cầu nhận lại tiền đã chuyển nhượng 800.000.000đ kèm theo lãi suất 200.000.000đ tại phiên tòa, bị đơn đồng ý nhưng xin gia hạn thời gian trả vì hiện nay không có tiền mặt để giao cho nguyên đơn, nên nguyên đơn không đồng ý, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Một phần bản án sơ thẩm quyết định “*Không xem xét giá trị chuyển nhượng của hợp đồng vì không yêu cầu, ông Lê Huy V và bà Lê Thị Q có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác*” là mâu thuẫn với việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông V, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn khi giao kết hợp đồng, nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định này. Đối với bản án số 14/2020/DSST ngày 10/9/2020 của TAND huyện Sông Hình công nhận sự thỏa thuận của vợ chồng ông M và vợ chồng ông V về việc trả nợ 1.270.000.000đồng và lãi suất thì không liên quan đến bản án này, nên lời trình bày của luật sư tại phiên tòa là không có cơ sở thuyết phục.

Từ những căn cứ như trên cần sửa một phần bản án sơ thẩm cho đúng với quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 117, 124, 500, 502, 503 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 117, 122 Luật nhà ở 2014; các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Đặng Thị Mỹ N và ông Vũ Văn M theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2020. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa vợ chồng bà Đặng Thị Mỹ N, ông Vũ Văn M và bà Lê Thị Q, ông Lê Huy V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 35, diện tích 240 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 225966, sổ vào sổ cấp GCN H03217 do UBND huyện Sông Hình cấp ngày 21/11/2006 đứng tên bà Lê Thị Q đã chuyển cho bà Đặng Thị Mỹ N đứng tên ngày 10/01/2020.

Buộc vợ chồng bà Lê Thị Q và ông Lê Huy V phải giao nhà và đất đúng như hiện trạng đã cam kết theo hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Lê Thị Q và ông Lê Huy V đòi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, vì không có căn cứ.

[3] Về chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu một nửa chi phí định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền chi phí định giá 1.600.000 đồng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng.

[4] Về án phí:

- Bị đơn ông Lê Huy V và bà Lê Thị Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; đã nộp đủ ở biên lai thu tiền số 0005653 ngày 17/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Hình. Hoàn trả cho vợ chồng bà Q số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp ở biên lai thu tiền số 0005556 ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Hình.

- Hoàn trả cho vợ chồng bà Đặng Thị Mỹ N và ông Vũ Văn M 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp ở biên lai thu tiền số 0015193 ngày 04 tháng 5 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Hình.

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 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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện Sông Hinh (2);
- CCTHADS huyện Sông Hinh;
- P.GĐKT;
- VP-TNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Mai Tấn Hoàng

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Mai Tấn Hoàng

Vũ Ngọc Hà

Lê Thị Thái Lan

