TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2023/DS-PT
Ngày 04 tháng 4 năm 2023
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Quang Khang**

Các Thẩm phán: Bà **Huỳnh Thị Kiều Anh**

Bà **Giang Thị Cẩm Thúy**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Võ Minh Thu** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:* Bà **Trần Hồng Thắm** - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 240/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đào Chí T**, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số 40, đường số 13, khu dân cư T, Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Trọng N**, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Bé E**, sinh năm 1977

Địa chỉ: Khu tập thể Sở Giao thông vận tải, Khóm 2, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà **Hồ Huỳnh Tố H**, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV TS, Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

3.1. Em **Trương Ngọc A**, sinh năm 2011

3.2. Em **Trương Tuấn A1**, sinh năm 2005

Địa chỉ: Khu tập thể Sở Giao thông vận tải, Khóm 2, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Bé E (là mẹ ruột Ngọc A, A1) (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đào Chí T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 24/01/2019, ông Đào Chí T có ký Văn bản thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Bé E, nội dung thỏa thuận bà E chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 1279, tờ bản đồ số 7, diện tích 157,5m^2, đất tại Khóm 2, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, giá là 180.000.000 đồng. Ông T đã giao đủ tiền cho bà E. Khi ký kết văn bản mua bán, bà E cam kết sẽ bàn giao đất và chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Ông T yêu cầu bà Nguyễn Thị Bé E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (văn bản thỏa thuận) ký kết ngày 24/01/2019, yêu cầu bà E giao cho ông Đào Chí T phần đất chuyển nhượng diện tích 157,5m^2, thửa đất số 1279, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; ông T được quyền đi đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà E.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bé E trình bày:

Ngày 24/01/2019 bà E có vay của ông Đào Chí T số tiền 180.000.000 đồng, lãi suất mỗi tháng là 4%. Khi vay tiền không có lập biên nhận nhưng ông T yêu cầu bà E phải ký văn bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung thỏa thuận là bà E bán phần đất diện tích 157,5m^2 của bà cho ông T với giá 180.000.000 đồng. Do cần vay tiền nên bà E đã đồng ý ký. Đây là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thật, mà mục đích thật là để đảm bảo cho khoản tiền bà E vay của ông T.

Do đó, bà E không đồng ý theo yêu cầu của ông T. Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2019 vô hiệu.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai;

- Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đào Chí T đối với bà Nguyễn Thị Bé E về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất được xác lập ngày 24/01/2019 giữa ông Đào Chí T và bà Nguyễn Thị Bé E, ông T được quyền đi đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà E.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/01/2019 và Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2019 giữa ông Đào Chí T và bà Nguyễn Thị Bé E vô hiệu.

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

Ngày 12/10/2022, ông Đào Chí T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông; Buộc bà Nguyễn Thị Bé E thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (văn bản thỏa thuận) ký kết ngày 24/01/2019; Giao cho ông T toàn quyền đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất với diện tích 157,5m^2, thửa đất số 1279, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bé E trình bày: Bà Nguyễn Thị Bé E ký văn bản thỏa thuận và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 với ông Đào Chí T là để đảm bảo cho khoản vay của bà Bé Em với ông T, bà Bé Em không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Do đó, đây là hợp đồng giả cách nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Chí T; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 177/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến

phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đào Chí T trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Đào Chí T:

[2.1] Theo Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ ngày 17/6/2022, phần đất tranh chấp có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đường đi bê tông có số đo 31m,

Hướng Tây giáp thửa đất số 476, có số đo 32m

Hướng Nam giáp đường đi có số đo 5m

Hướng Bắc giáp với thửa đất số 74, có số đo 5m

Diện tích 157,5m^2.

Phần đất trên thuộc thửa đất số 1279, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bé E, Trương Ngọc A, Trương Tuấn A1.

Trên đất có căn nhà phía trước loại IV.1.c.3, nhà trệt, tường xây gạch, mái lợp tol, nền láng xi măng, diện tích 57,035m^2; hàng rào kết cấu cột bê tông cốt thép, tường xây 0,1m, phía trên rào lưới B40, dài 8,95m; sân láng xi măng diện tích 25,465m^2; nhà phía sau loại III.1c1, nhà trệt, tường xây gạch, mái lợp tol, nền lát gạch men, diện tích 29m^2.

[2.2] Theo Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2019 thể hiện bà Nguyễn Thị Bé E chuyển nhượng cho ông Đào Chí T phần đất diện tích 157,5m^2, thửa đất số 1279, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Cùng ngày, bà E và ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên; Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Văn C. Nội dung của hợp đồng là bà E chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 157,5m^2, thửa đất số 1279, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Nhưng giá chuyển nhượng chỉ là 15.000.000 đồng.

[2.3] Ông T xác định thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với giá là 180.000.000 đồng, có ký kết văn bản thỏa thuận, khi ra ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng chỉ để giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng mục đích để giảm tiền đóng thuế khi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Tuy nhiên, bà E xác định ngày 24/01/2019 bà có vay của ông Đào Chí T số tiền 180.000.000 đồng, lãi suất mỗi tháng là 4%. Khi vay tiền không có lập biên nhận nhưng ông T yêu cầu bà phải ký văn bản thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng nội dung thỏa thuận là bà E chuyển nhượng phần đất diện tích 157,5m^2 của bà E cho ông T với giá 180.000.000 đồng. Đây chỉ là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả, mục đích thật là để đảm bảo cho khoản tiền bà E vay của ông T. Người giới thiệu bà E đến gặp ông T vay tiền là ông Thạch Vũ H. Ông Hùng là người biết rõ sự việc. Khi ông T tố giác bà E lừa đảo chiếm đoạt tài sản liên quan đến vụ việc vay tiền này, Công an thành phố Bạc Liêu đã có mời ông Hùng đến làm việc và ông H đã trình bày toàn bộ sự việc với Công an thành phố B. Ngoài ra, có bà Tô Ngọc H, ở gần nhà bà E có đi đóng lãi giùm bà E một lần cho ông T; khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bà Trương H1 Trinh chứng kiến.

[2.5] Xét thấy: Theo hồ sơ vụ việc ông T tố giác bà E có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản Công an thành phố Bạc Liêu cung cấp, tại biên bản lấy lời khai đối với ông Thạch Vũ H ngày 02/3/2020, ông Hùng có khai rõ ông là người giới thiệu bà E với ông T để bà E vay tiền, bà E có ký văn bản bán đất cho ông T để đảm bảo cho khoản vay của bà E, không phải là chuyển nhượng thật. Lời khai bà Tô Ngọc Huệ ngày 29/02/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Huệ xác định bà E có nói với bà H là có vay tiền của ông T với hình thức là thế chấp nhà và đất cho ông T, bà E có nhờ bà Huệ trả tiền lãi 01 tháng cho ông T với số tiền 6.800.000 đồng, ông T có nhận tiền nhưng không đồng ý ghi biên nhận. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm bà Trương Hương T xác định, ngày 19/01/2019 bà có chở bà Bé Em đến Văn phòng công chứng Huỳnh Văn C để bà Bé E ký thủ tục thế chấp bằng khoán đất cho ông Đào Chí T để vay tiền, việc ký kết hợp đồng bà có chứng kiến; việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho số tiền bà Bé E vay của ông T, không phải là chuyển nhượng thật.

[2.6] Xét về giá trị, phần đất và tài sản trên đất theo kết luận định giá có giá là 724.711.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết năm 2019 có công chứng, chứng thực giá chuyển nhượng chỉ có 15.000.000 đồng, văn bản thỏa thuận chỉ có 180.000.000 đồng, nên so về giá là thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của tài sản chuyển nhượng.

[3] Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị Bé E và ông Đào Chí T là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản. Từ đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Chí T; Đồng thời, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/01/2019 và Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2019 giữa ông Đào Chí T và bà Nguyễn Thị Bé E là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Chí T; Chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 177/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đào Chí T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đào Chí T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 177/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đào Chí T đối với bà Nguyễn Thị Bé E về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất được xác lập ngày 24/01/2019 giữa ông Đào Chí T và bà Nguyễn Thị Bé E, ông T được quyền đi đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà E.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/01/2019 và Văn bản thỏa thuận ngày 24/01/2019 giữa ông Đào Chí T và bà Nguyễn Thị Bé E vô hiệu.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 11.050.000 đồng. Ông T phải chịu. Ông T đã nộp số tiền 1.050.000 đồng và chi xong. Bà E đã nộp 10.000.000 đồng và chi xong. Buộc ông T có trách nhiệm giao trả lại cho bà E số tiền 10.000.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng

tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đào Chí T phải chịu 300.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007233 ngày 31/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Đào Chí T phải chịu 300.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007919 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

5. Trường hợp bản án 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tp Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trần Quang Khang