

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**  
Bản án số: 183/2020/DS-PT  
Ngày 08-12-2020  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Trâm Anh  
*Các Thẩm phán:* Ông Võ Minh Triều  
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Lâm Văn B**, sinh năm 1940 (có mặt)

Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1947(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 273 đường Lê Quý Đ, khu phố 3, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T là ông Lâm Văn B, sinh năm 1940 (theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 24/10/2019 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá)

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B:** Luật sư Vũ Diệu H – Văn phòng Luật sư Diệu H và Cộng sự thuộc đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt)

**- Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1995 (Có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số 229 đường Lê Quý Đ, khu phố 3, phường A, thành phố R, Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: 930 Nguyễn Trung T, phường A, thành phố R, Kiên Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Phạm Khắc P - Văn phòng luật sư Phạm Khắc P thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (Có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Lâm Ngọc Đ1**, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Lô 5 Căn 8-9 đường Phan Thị R, phường A, thành phố R, Kiên Giang.

2. Bà **Lâm Ngọc L**, sinh năm 1979 (Có mặt)

3. Ông **Hồ Nhựt T1**, sinh năm 1977 (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 259 đường Lê Quý Đ, khu phố 3, phường A, thành phố R, Kiên Giang.

4. Văn phòng công chứng R

Người đại diện theo pháp luật: ông Dương Minh D - Trưởng văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 42 Lạc H, phường V, thành phố R, Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn ông Lâm Văn B trình bày:** Năm 2005, ông B và con gái ruột là Lâm Ngọc L có thỏa thuận mua căn nhà của bà Trần Thị H tại Số 259 đường Lê Quý Đ, khu phố 7 (nay là khu phố 3), phường A, thành phố R, Kiên Giang với giá 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 481233 do UBND thành phố R cấp ngày 26/4/2005, diện tích nhà 32,35m<sup>2</sup>, đất diện tích 39,06m<sup>2</sup>). Ông B đứng tên giấy tờ dùm cho bà L vì vợ chồng bà L không muốn chuyển hộ khẩu về địa chỉ này mà muốn để hộ khẩu bên chồng tại F13 Lê Anh X, phường V, thành phố R để cho các con của bà L đi học. Sau khi mua xong vợ chồng bà L cùng 02 người con dọn về căn nhà này ở từ năm 2005 cho đến nay.

Tháng 02/2018 bà Lâm Ngọc Đ1 là con ruột của ông B, do thiếu tiền mua dầu cho ghe chạy đi đánh bắt hải sản nên bà Đ1 có hỏi mượn giấy tờ đất nêu trên để thế chấp cho ông Nguyễn Văn Đ (ông Đ là con ruột bà Đ1) vay 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Trong lúc bà Đ1 khó khăn nên ông B đồng ý và ông không cho vợ chồng bà L biết vụ việc ông cho bà Đ1 mượn giấy tờ trên để

vay tiền ông Đ. Ngày 13/02/2018 thì vợ chồng ông B, bà T và ông Đ đến Phòng Công chứng R để làm hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, tại phòng công chứng do ông Đ không đồng ý ký hợp đồng vay và phòng công chứng cũng không đồng ý chứng hợp đồng vay, ông Đ yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng ông Đ mới đồng ý cho mượn tiền. Ông B có điện thoại về hỏi bà Đ1 việc ông Đ yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Đ1 hứa sau chuyển ghe vô bà sẽ chuộc lại trả giấy chủ quyền lại cho ông B, nên vợ chồng ông B đồng ý ký. Đến ngày 25/7/2019 ông Đ đã hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại UBND thành phố R và yêu cầu vợ chồng ông B, vợ chồng bà L giao nhà cho ông Đ. Ông B, bà T cho rằng mình không có chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho ông Đ mà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên cho ông Đ nhằm để bà Đ1 vay tiền.

Ông B, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0731 ký 13/02/2018 tại phòng công chứng R với ông Đ là vô hiệu và yêu cầu ông Đ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 481233 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 26/4/2005.

**Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:** Ngày 13/02/2018 ông có mua nhà đất tọa lạc tại số 259 đường Lê Quý Đ, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang của ông Lâm Văn B và bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng R với giá 50.000.000 đồng. Vợ chồng ông B, bà T nhận tiền tại văn phòng công chứng nhưng không có làm biên nhận nhận tiền và cũng không ai chứng kiến việc giao nhận tiền. Khi mua bán nhà, do ông Đ biết trước căn nhà trên nên không đến xem nhà, ông biết vợ chồng bà L và hai người con bà L đang ở trong căn nhà này nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông cho vợ chồng bà L ở nhờ. Ngày 25/7/2019 ông đã hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu giao nhà thì ông B, bà T, bà L cố ý chiếm đoạt tài sản của ông.

Nay vợ chồng ông B, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu ông không đồng ý.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Lâm Ngọc Đ1 trình bày:** Vào năm 2005 bà có biết bà Lâm Ngọc L mua căn nhà của bà Trần Thị H với giá 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng). Bà L có nhờ cha ruột là ông Lâm Văn B đứng tên dùm, sau khi mua nhà xong vợ chồng bà L cùng 02 người con dọn về ở đó từ năm 2005 cho đến nay.

Năm 2018 bà thiếu vốn mua dầu kinh doanh đánh bắt hải sản nên bà có hỏi mượn ông B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất căn nhà trên để vay 50.000.000 đồng của con bà là Nguyễn Văn Đ. Ông Đ yêu cầu phải ra Phòng công chứng làm hợp đồng vay nhưng tại phòng công chứng do

ông Đ không đồng ý ký hợp đồng vay mà yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc nhận tiền, đóng lãi 3%/tháng do bà nhận và thanh toán cho ông Đ, mỗi tháng bà đóng lãi cho ông Đ 1.500.000 đồng. Bà đã đóng lãi được khoảng 17 tháng, đóng đến tháng 7/2019 thì ngưng cho đến nay do ghe làm ăn khó khăn. Lúc bà mượn giấy tờ nhà, bà không cho bà L biết.

Nay ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền xác lập giữa ông Lâm Văn B, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Đ vô hiệu và yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông B, bà T, bà Đ1 đồng ý. Bà đồng ý trả lại ông Đ số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ tháng 8 năm 2019 cho đến nay.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lâm Ngọc L và ông Hồ Nhựt T1 trình bày:** Vào năm 2005 vợ chồng ông bà có nhờ ông Lâm Văn B mua căn nhà của bà Trần Thị H tọa lạc tại số 259 đường Lê Quý Đ, khu phố 7 (nay là khu phố 3), phường A, thành phố R, Kiên Giang với giá 130.000.000 đồng và nhờ ông Lâm Văn B đứng tên dùm có làm giấy tay. Từ lúc mua thì vợ chồng ông bà dọn về ở cho đến nay. Năm 2018 do bà Lâm Ngọc Đ1 thiếu tiền mua dầu để đầu tư cho ghe đi đánh bắt hải sản nên có hỏi mượn ba của bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên để vay tiền của con bà Đ1 là ông Nguyễn Văn Đ 50.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà không hay biết sự việc này.

Ông T1, bà L đồng ý theo khởi kiện của ông B và bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền xác lập giữa ông Lâm Văn Bé, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Đ vô hiệu và yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà T. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng R do ông Dương Minh D có văn bản trình bày ý kiến:** Ngày 13/02/2018 ông Lâm Văn B, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu Văn phòng công chứng Rạch Giá chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi xem xét giấy tờ các bên cung cấp, Văn phòng công chứng soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của các bên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0731, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2018 được Văn phòng công chứng R chứng nhận đúng theo quy định của pháp luật. Còn việc hai bên giao nhận tiền công chứng viên không có chứng kiến.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá đã quyết định:*

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập giữa ông Lâm Văn Bé, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Đ số chứng thực 0731, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2018 đối với phần đất và diện tích nhà 32,35m<sup>2</sup> tại số 259 đường Lê Quý, khu phố 7 (nay là khu phố 3), phường A, thành phố R, Kiên Giang vô hiệu.

Bà Lâm Ngọc Đ1 trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả cho vợ chồng ông B, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 481233 do UBND thành phố R cấp ngày 26/4/2005.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chí phí định giá, án phí, lãi chậm và báo quyền kháng cáo theo luật định.

*Ngày 17 tháng 9 năm 2020, ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo với nội dung:* Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Ngày 09/11/2020 ông Đ có đơn kháng cáo bổ sung có nội dung nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông B, bà T với ông vô hiệu thì ông yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà T trả cho ông số tiền 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, xác định lỗi 50/50 và buộc ông B, bà T bồi thường cho ông giá trị chênh lệch tăng theo giá thẩm định là: 402.910.000 đồng/2 = 201.455.000 đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn ông Lâm Văn B vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà T với ông Đ là hợp đồng giả tạo. Ông B, bà T không nhận số tiền 50.000.000 đồng của ông Đ nên không có nghĩa vụ phải hoàn trả và bồi thường.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu thì yêu cầu ông B, bà T trả cho ông số tiền 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho ông với số tiền 201.455.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và kháng cáo bổ sung của bị đơn bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà T với ông Đ đã tuân thủ đúng pháp luật, ông Đ đã được đăng ký biến động sang tên nhà đất trên. Trong trường hợp xác định hợp đồng vô hiệu thì ông B, bà T là người có lỗi trong việc lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ, ông B đã nhận số tiền 50.000.000 đồng của ông Đ nên phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng và phải bồi thường

cho ông Đ 50% giá trị nhà đất tăng chênh lệch theo thẩm định giá với số tiền 201.455.000 đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông B, bà T với ông Đ là hợp đồng giả cách không nhằm mục đích chuyển nhượng nhà và đất mà chỉ nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa ông Đ và bà Đ1. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông B, bà T với ông Đ vô hiệu là có căn cứ. Ông Đ không chứng minh được ông B, bà T có nhận số tiền 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nên ông Đ yêu cầu ông B, bà T hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 201.455.000 đồng do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Ông Đ và bà Đ1 xác lập hợp đồng vay, bà Đ1 thừa nhận có nhận 50.000.000 đồng tiền vay từ ông Đ, trong vụ án không ai khởi kiện yêu cầu xem xét giải quyết hợp đồng vay nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ1 trả cho ông Đ 50.000.000 đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá theo hướng không tuyên buộc bà Đ1 trả số tiền 50.000.000 đồng cho ông Đ, sau này ông Đ và bà Đ1 có tranh chấp hợp đồng vay tài sản có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Hồ Nhựt T1, ông Dương Minh D - Trưởng Văn phòng công chứng R vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt

[2] Về thời gian xét xử sơ thẩm: Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vào ngày 10 và ngày 11/8/2020 sau đó tạm dừng phiên tòa, ngày 04/9/2020 tiếp tục xét xử và tuyên án, tuy nhiên tại phần đầu của Bản án sơ thẩm số 36/2020/DSST ngày 4/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá chỉ ghi ngày xét xử là ngày 04 tháng 9 năm 2020 là chưa đúng với hướng dẫn tại mục số 9 hướng dẫn sử dụng mẫu viết bản án dân sự sơ thẩm số 52 được ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Ngày 13/02/2018 ông Lâm Văn B, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Đ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tọa lạc tại số 259 đường Lê Quý Đ, khu phố 7, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 481233 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 26/4/2005. Giá chuyển nhượng hợp đồng là 50.000.000 đồng.

Theo ông Đ trình bày, ông đã giao tiền 50.000.000 đồng cho ông B, bà T tại phòng Công chứng R, ông B đã giao giấy tờ nhà cho ông, nhà đất trong hợp đồng chuyển nhượng ông biết rõ vợ chồng bà L sử dụng từ năm 2005 đến nay, tuy nhiên khi lập hợp đồng chuyển nhượng với ông B, bà T ông không gặp hay trao đổi với bà L và cũng không yêu cầu ông B, bà T, bà L giao nhà vì lúc đó ông chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất.

Theo ông B trình bày, nguồn gốc nhà đất này của con ông là bà Lâm Ngọc L mua để ở, nhờ ông đứng tên dùm, nhà đất này do bà L và gia đình bà L quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ chỉ nhằm mục đích làm tin để ông Đ cho bà Lâm Ngọc Đ1 vay số tiền 50.000.000 đồng (bà Đ1 là mẹ ruột ông Đ và là con ruột của ông B), trên thực tế ông không nhận tiền của ông Đ.

Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ xác định: nguồn gốc nhà đất tọa lạc tại 259 đường Lê Quý Đ, khu phố 7, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang trước đây là của bà Trần Thị H. Năm 2005, Bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B với giá 130.000.000 đồng (BL 10,130). Ông B, bà T xác nhận việc đứng tên mua nhà chỉ đứng tên dùm cho bà Lâm Ngọc L, nhà đất này do là bà L sử dụng liên tục, ổn định từ năm 2005 đến nay.

Bà Lâm Ngọc Đ1 xác nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông B, bà T với ông Đ chỉ là hình thức đảm bảo để ông Đ cho bà vay số tiền 50.000.000 đồng. Bà là người đã nhận tiền của ông Đ và trả lãi theo thỏa thuận 3%/tháng, tuy nhiên từ tháng 7/2019 đến nay bà không trả được lãi và nợ gốc cho ông Đ.

Từ các cơ sở trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông B, bà T với ông Đ xác lập là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay giữa ông Đ và bà Đ1, bởi lẽ năm 2005 giá trị nhà đất ông B nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H là 130.000.000 đồng, đến năm 2018 chuyển nhượng cho ông Đ chỉ với giá 50.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ xác định giá trị nhà đất tại thời điểm ông B, bà T chuyển nhượng cho ông có giá từ 200.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng nhưng ông Đ không chứng minh được vì sao ông B lại chuyển nhượng cho ông với giá trị thấp hơn giá trị thực tế gấp nhiều lần, thậm chí thấp hơn cả giá trị ông B đã nhận chuyển nhượng của bà H vào năm 2005. Mặt khác, ông Đ cũng không chứng minh được có việc giao số tiền 50.000.000 đồng cho ông B. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ thừa

nhận ông biết rõ nhà đất này do bà L sử dụng từ năm 2005 đến nay chứ không phải ông B, bà T nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng với ông B, bà T, ông Đ không lại xem nhà và cũng không thông báo cho vợ chồng bà L biết. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do ông B, bà T và ông Đ lập ngày 13/02/2018 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[4] Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do ông B, bà T và ông Đ lập ngày 13/02/2018 vô hiệu do giả tạo nên không phát sinh hiệu lực, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Đ xác nhận đang cầm giữ của ông B, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 481233 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 26/4/2005 nên cấp sơ thẩm buộc ông Đ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông B là phù hợp.

Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá tuyên bà Đ1 trả cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng là hệ quả tất yếu khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là chưa đúng. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với ông Đ là giả tạo nên vô hiệu, còn hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản giữa ông Đ với bà Đ1 vẫn có hiệu lực, bà Đ1 thừa nhận việc vay có trả lãi. Trong vụ án, các đương sự không có khởi kiện, phản tố hay yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ1 trả số tiền vay 50.000.000 đồng nhưng không xem xét đến việc trả lãi, yêu cầu tính lãi trong hợp đồng vay là xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đối với khoản nợ vay 50.000.000 đồng và lãi phát sinh giữa ông Đ và bà Đ1 có tranh chấp thì sau này có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

- Về yêu cầu xác định lỗi và bồi thường thiệt hại: Tại phiên tòa hôm nay, ông Đ yêu cầu xác định lỗi 50/50, đồng thời yêu cầu ông B trả số tiền 50.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại trên giá trị tài sản tăng thêm theo giá thẩm định với số tiền 201.455.000 đồng. Xét thấy khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông B, bà T và ông Đ đều biết bản chất của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất khi mình xác lập chỉ nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa ông Đ và bà Đ1. Bản thân ông Đ cũng không thực hiện nghĩa vụ gì đối với ông B, bà T. Số tiền 50.000.000 đồng ông Đ đưa cho bà Đ1 không phải là để thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng mà là đối tượng của hợp đồng vay tài sản giữa ông Đ và bà Đ1 nên việc ông Đ yêu cầu xác định lỗi và buộc ông B, bà T trả số tiền 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 201.455.000 đồng là không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ xác nhận đang cầm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 481233 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 26/4/2005 cho bà Trần Thị H, được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố R đăng ký biến động sang tên cho ông Lâm Văn B vào ngày 27/11/2005, ông Đ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R đăng ký biến động sang tên cho ông Đ vào ngày 25/7/2019, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông Đ không cầm cố, thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai, do đó buộc ông Đ có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 481233 nêu trên cho ông Lâm Văn B. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R tỉnh Kiên Giang đăng ký biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn Đ sang tên cho ông Lâm Văn B theo quy định.

Ông Lâm Văn B, bà Nguyễn Thị T và bà Lâm Ngọc L, ông Hồ Nhựt T1 nếu có tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại số 259 đường Lê Quý Đ, phường A, thành phố R thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không thống nhất với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, sửa một phần Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về chi phí định giá: Ông Lâm Văn B, bà Nguyễn Thị T tự chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm ngàn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000050 ngày 10/3/2020 của Công ty định giá T.

[6] Về án phí: Do ông Đ kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 124; Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

*Xử:* Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn B và bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập giữa ông Nguyễn Văn Bé, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Đ số chứng thực 0731, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2018 đối với phần đất và diện tích nhà 32,35m<sup>2</sup> tại số 259 đường Lê Quý Đ, khu phố 7 (nay là khu phố 3), phường A, thành phố R, Kiên Giang vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho ông Lâm Văn B và bà Nguyễn Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 481233 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 26/4/2005.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R tỉnh Kiên Giang căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật đăng ký biến động từ ông Nguyễn Văn Đ sang tên lại cho ông Lâm Văn B.

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ không trả cho ông B, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 481233 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 26/4/2005 thì ông B, bà T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Ngọc Đ1 nêu tranh chấp về hợp đồng vay tài sản có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

Ông Lâm Văn B, bà Nguyễn Thị T và bà Lâm Ngọc L, ông Hồ Nhựt T1 nêu tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại số 259 đường Lê Quý Đ, phường A, thành phố R thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

2. Về chi phí định giá: Ông Lâm Văn B, bà Nguyễn Thị T tự chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm ngàn đồng), ông B, bà T đã nộp đủ theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000050 ngày 10/3/2020 của Công ty định giá T.

### 3. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Ông Lâm Văn B, bà Nguyễn Thị T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007356 ngày 03/9/2019 tại chi cục Thi hành dân sự thành phố R.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008470 ngày 17/9/2020 của Chi cục Thi hành dân sự thành phố R (đã thực hiện xong).

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

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tp. Rạch Giá;
- Chi cục THADS tp. R;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Trâm Anh**