TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 328/2024/DS-PT

Ngày: 24-6-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Minh Tùng;

Bà Kiều Kim Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 324/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Nguyễn Thuận Ý (tên gọi khác: N), sinh ngày 18/01/1981; Địa chỉ cư trú: Số B đường T, khu phố A, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Ý: Luật sư Lê Văn B; Văn phòng Luật sư B.Đ.S; Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số A đường

T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hiền Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: Số I, Tô Ngọc V, khu phố E, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Phú L, sinh ngày 13/7/1976. Địa chỉ: Số E, đường C, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2023) *(Có mặt)*

Địa chỉ liên hệ: Số I, đường T, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Huỳnh Văn Đ1, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.2 Ông Phạm Văn T, sinh năm 1970; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.3 Bà Lương Thị Bích T1, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.4 Ông Thái Thành N1, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

4. Người kháng cáo: Bà Lê Nguyễn Thuận Ý là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện 15/12/2022, trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thuận Ý, trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của chị nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức T2 vào ngày 16/01/2019 chị mua với giá thực tế là 360.000.000đ nhưng hợp đồng chuyển nhượng để là 240.000.000đ do cán bộ địa chính xã hướng dẫn chị ghi giá thấp để đóng thuế ít hơn, chị được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 24/12/2019. Ngày 01/4/2021 chị cho vợ chồng anh Thái Thành N1 và chị Lương Thị Bích T1 thuê lại đất để ép trứng nước, thời hạn thuê 07 năm, giá thuê 10.000.000đ/năm.

Vào ngày 06/01/2020 chị có vay tiền của anh Nguyễn Hiền Đ, số tiền gốc 400.000.000đ, việc vay tiền không có làm biên nhận, lãi suất thỏa thuận 8%/tháng, thời hạn vay 03 năm, việc vay tiền không có thế chấp tài sản nhưng anh Đ yêu cầu chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với

phần đất tranh chấp có diện 4.035,6m^2 thuộc thửa đất số 1472, tờ bản đồ 4, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H để đảm bảo khoản vay 400.000.000đ, giá chuyển nhượng trong hợp đồng thể hiện 500.000.000đ, chị cũng thống nhất với yêu cầu của anh Đ nên chị và anh Đ cùng đến Ủy ban nhân dân xã L ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 04/2020 quyển số I/2020-SCT/HĐ, GD ngày 06/01/2020. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 10/01/2020 anh Đ mới đưa cho chị số tiền vay 400.000.000đ nhưng thực tế chị chỉ nhận 336.000.000đ, vì anh Đ đã trừ tiền cò 32.000.000đ, tiền lãi tháng đầu 32.000.000đ nên không đưa đủ số tiền 500.000.000đ như trong hợp đồng chuyển nhượng đã ghi hay đưa đủ số tiền vay 400.000.000đ, khi anh Đ đưa cho chị 336.000.000đ, cũng như trừ tiền cò, trừ lãi tháng đầu thì không có làm biên nhận, không có ai chứng kiến, chị và anh Đ cũng không làm biên nhận thỏa thuận khi nào chị trả tiền vay cho anh Đ thì anh Đ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất của thửa 1472 lại cho chị.

Sau khi vay tiền chị đóng lãi cho anh Đ được 17 tháng (từ ngày 06/01/2020 đến tháng 6/2021), lãi suất 8%/tháng, mỗi tháng đóng 32.000.000đ, thành tiền 400.000.000đ x 8%/tháng x 17 tháng = 544.000.000đ, khi đóng lãi không có làm biên nhận, không có ai chứng kiến. Vào tháng 6 năm 2021 do tình hình dịch bệnh phức tạp chị không buôn bán được nên đề nghị anh Đ giảm số tiền lãi từ 8%/tháng xuống còn 3%/tháng, rồi qua dịch bệnh chị buôn bán lại được sẽ thanh toán hết tiền lãi từ tháng 7 năm 2021 đến những tháng còn thiếu nhưng anh Đ im lặng, không phản hồi. Nghĩa là, anh Đ không đồng ý giảm mức lãi cho chị xuống còn 3%/tháng.

Đến ngày 11/01/2022 anh Đ thông báo, chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Đ đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất chị đã làm hợp đồng trước đó, để nhằm bảo đảm việc vay tiền. Sau đó, anh Đ còn hăm dọa sẽ chuyển nhượng diện tích đất của chị cho người khác hoặc thế chấp để vay tiền và anh Đ yêu cầu chị phải thông báo cho vợ chồng chị T1 di dời tài sản để trả lại phần đất trống cho anh Đ, chị trả lời với anh Đ là chỉ cầm cố chứ không bán đất cho anh Đ và để cho chị tiếp tục cho vợ chồng anh N1 thuê đất nhưng anh Đ không đồng ý.

Hiện diện tích đất tranh chấp anh Đ đã cho anh Đ1 thuê, giá cả, thời hạn thuê cụ thể như thế nào chị không rõ. Cây trồng trên đất gồm chuối là của anh

N1, ông T. Anh Đ tự ý chặt cây trồng của anh N1, ông T nhưng không bồi thường.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đất thuộc về chị thì chị thống nhất như lời trình bày của anh Đ1, cho anh Đ1 khoảng thời gian hợp lý để di dời tài sản, cá trong ao xong mới lấy đất lại, anh Đ1 sau khi thu hoạch xong đợt cá đang nuôi sẽ di dời dụng cụ nuôi cá để trả đất lại cho chị. Giữa chị và anh N1, chị T1, anh Đ1, ông T không tranh chấp hợp đồng thuê đất, cây trồng trên đất cũng như tranh chấp phần đất hiện anh N1 đang đứng tên nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Việc chị cho rằng hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu hợp đồng vay tài sản thì có những chứng cứ sau đây: Trước khi ký hợp đồng giả cách là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đ thì chị có cho vợ chồng chị Lương Thị Bích T1 thuê đất để ép trứng nước từ ngày 01/4/2021 với thời hạn thuê là 07 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/năm. Khi ông Đ gửi tin nhắn zalo với hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Đ và còn hăm dọa chị sẽ sang tên đối với diện tích đất của chị đã ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách để vay tiền ở tỉnh Hậu Giang với hình thức ký hợp đồng ủy quyền để vay tiền và chị đã gửi nội dung zalo, ghi âm cho Tòa án. Không ai đi mua đất năm 2020 đến năm 2021 mới sang tên và từ những phân tích, chứng minh đây là ký hợp đồng giả cách là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, có những chứng cứ chị và anh Đ đã rất nhiều lần ký kết hợp đồng giả cách để đảm bảo các khoản vay và chị đã cung cấp cho Tòa, cụ thể:

Lần thứ nhất: Ký hợp đồng giả cách là hợp đồng ủy quyền được công chứng phòng Công chứng số 5 Thành phố H chứng nhận ngày 07/11/2018, số công chứng viên 38186 và chứng nhận ngày 19/10/2021, số công chứng 14369 thế chấp căn nhà số B đường T, KP1, phường T, quận A, Tp HCM của thửa đất số 171-1, tờ bản đồ số: 14A để vay số tiền: 3.000.000.000đ với lãi suất 8%/tháng. Sau đó, chị muốn vay tiền Ngân hàng để lãi suất thấp hơn nên ngày 19/10/2021 anh Đ căn cứ theo hợp đồng ủy quyền đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số B đường T, KP1, phường T, quận A, Tp HCM của thửa đất số: 171-1, tờ bản đồ số 14A cho chị để chị vay tiền Ngân hàng TMCP P, vay số tiền: 3.500.000.000đ để trả cho anh Đ.

Lần thứ hai: Ngày 09/10/2020 và ngày 09/7/2021, chị có ký hợp đồng ủy quyền cho anh Đ để cho anh Đ có toàn quyền đối với các thửa đất để cho chị vay tiền như sau: Đối với thửa đất 1046 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp I, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ314495, số vào sổ cấp GCN: CS02352 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 04/5/2019), chị vay với số tiền 300.000.000đ với mức lãi suất 5%/tháng. Thời hạn vay: Khi nào trả tiền vay hết sẽ hủy hợp đồng ủy quyền. Đối với thửa đất 1047 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp I, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR16151, số vào sổ cấp GCN: CS02363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 04/5/2019) chị vay với số tiền 100.000.000đ với mức lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay khi nào trả tiền vay hết sẽ hủy hợp đồng ủy quyền.

Đối với thửa đất 1048 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp I, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ31490, số vào sổ cấp GCN CS02353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 045.2019) chị vay với số tiền 150.000.000đ với mức lãi suất 8% tháng. Thời hạn vay khi nào trả tiền vay hết sẽ hủy hợp đồng ủy quyền. Đến ngày 29/11/2022, chị được anh N1 là người đang thuê đất của chị thông báo anh Đ đã tự ý sang tên cho vợ là chị Nguyễn Thị Kiều T3, CCCD số: 074192008109 và đã cập nhật tên chị Kiều T3 đối với các thửa đất 1046, 1047, 1048 mà chị cầm cố ở Hậu Giang vào ngày 16/11/2022 thì chị đang tố cáo hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của anh Đ ra Cơ quan điều tra. Ngoài ra, chị không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình. Từ những trình bày, phân tích và diễn biến tại phiên tòa chứng minh chị chỉ ký hợp đồng giả cách là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đ.

Nay chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã L theo số chứng thực 04/2020 quyển số I/2020-SCT/HĐ,GD ngày 06/01/2020 vô hiệu, vì là hợp đồng giả cách (giả tạo) nhằm đảm bảo khoản tiền vay 400.000.000đ giữa chị và anh Đ và hủy cập nhật tên anh Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 528564, số vào sổ cấp GCN: CS03837 được Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/12/2019 (nhưng chị Ý trình bày là ngày 30/12/2021).

Đối với số tiền vay 400.000.000đ chị thống nhất trả lại tiền gốc, thống nhất trả lãi 3%/tháng x 23 tháng = 276.000.0000đ. Nếu anh Đ không đồng ý thì chị cũng thống nhất trả lãi cho anh Đ theo lãi suất 8%/tháng x 23 tháng = 736.000.000đ. Chị không yêu cầu Tòa án điều chỉnh lãi suất đối với mức lãi 8%/tháng mà trước đây chị đã đóng cho anh Đ. Tại phiên tòa, chị Ý thống nhất trả khoản vay gốc lãi là 1.000.000.000đ. Nếu anh Đ không thống nhất hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì chị thống nhất chị và anh Đ cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này khi bán được đất, hai bên chia tiền và chị sẽ trả lại số tiền vay gốc và lãi cho anh Đ. Chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, vì hợp đồng chuyển nhượng là giả cách. Nếu anh Đ đồng ý chốt lại tiền lãi là 23 tháng (tính từ tháng 5/2021 đến tháng 5/2023) là 736.000.000đ và tiền gốc là 400.000.000đ, tổng cộng là 1.136.000.000đ thì chị đồng ý thanh toán hết một lần để anh Đ làm thủ tục trả lại đất cho chị đã cầm cố cho anh Đ. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2023 bị đơn anh Nguyễn Hiền Đ, trình bày: Vào ngày 06/01/2020 chị Lê Nguyễn Thuận Ý có chuyển nhượng cho anh phần đất có diện tích 4.035,6m^2 thuộc thửa đất số 1472, tờ bản đồ 4, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H do chị Ý đứng tên quyền sử dụng đất, với giá 500.000.000đ, việc mua bán có làm hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực và anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp quyền sử dụng đất vào ngày 30/12/2021 số vào sổ cấp GCN CS04841.

Khi giao tiền mua đất cho chị Ý thì đưa 01 lần, không có làm biên nhận, không có ai chứng kiến, trước khi mua đất anh có đến phần đất tranh chấp để kiểm tra nhưng không có ai chứng kiến. Khi chị Ý giao đất cho anh, nghĩa là khi anh nhận phần đất đã mua là đất trống, không gây thiệt hại về tài sản của anh N1, chị T1, có chặt chuối của ông Trọng t, không nhớ bao nhiêu cây, vì ông T trồng chuối trên đất của anh. Anh và anh Đ1 không tranh chấp việc thuê đất, anh có biết lời khai của anh Đ1, thống nhất lời khai của anh Đ1.

Việc chị Ý trình bày có vay tiền của anh 400.000.000đ, rồi làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.035,6m^2 thuộc thửa đất số 1472, tờ bản đồ 4, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H do chị Ý đứng tên quyền sử

dụng đất, với giá 500.000.000đ cho anh để đảm bảo khoản vay 400.000.000đ là không đúng, từ trước đến nay giữa anh và chị Ý có làm ăn, kinh doanh bất động sản, có mua bán qua lại thì có chuyển tiền, còn vay tiền thì không có.

Nguyên nhân, anh và chị Ý ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 06/01/2020 mà đến ngày 31/12/2021 anh mới được cấp quyền sử dụng đất là do tình hình dịch bệnh vào năm 2020, 2021, 2022 nên việc đi lại bị hạn chế toàn quốc, sau khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát, giãn cách đi lại giữa các vùng miền không còn, anh mới liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ để tiến hành làm thủ tục sang tên, cấp sổ đỏ theo quy định. Tất cả giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị Ý đều hợp lệ, đúng quy định của pháp luật, do lúc mua bán đất còn hoang sơ, đường xá nhỏ hẹp, nay đất đã được cải tạo sạch đẹp, đường xá thoáng mát, rộng rãi, chị Ý có nhã ý muốn mua lại phần đất này với giá đã bán như trước thì anh không đồng ý, nếu chị Ý m có nhu cầu mua lại thì anh đồng ý chuyển nhượng cho chị Ý với giá thị trường là 900.000.000đ.

Nay chị Ý yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã L theo số chứng thực 04/2020 quyển số I/2020-SCT/HĐ,GD ngày 06/01/2020 vô hiệu, vì là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo khoản tiền vay 400.000.000đ giữa chị Ý và anh thì anh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị Ý. Chị Ý lúc trước mua phần đất này với giá 350.000.000đ thì làm sao cầm cố được số tiền 400.000.000đ, nếu vay tiền với lãi suất 8%/tháng thì tại sao không đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay tiền Ngân hàng với lãi suất thấp hơn. Trường hợp, hợp đồng vô hiệu thì anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, nghĩa là không yêu cầu chị Ý trả lại tiền gốc đã vay 400.000.0000đ và tiền lãi, vì thực tế chị Ý không có vay tiền của anh hay bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, anh không trình bày gì thêm.

- Tại phiên tòa anh Phạm Phú L đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hiền Đ, trình bày: Giữa anh Đ và chị Ý không có thỏa thuận vay tiền, chỉ có mua bán đất. Đất tranh chấp mua bán rõ ràng, chị Ý cờ bạc nợ nần mới bán đất cho anh Đ, tại phiên tòa lần đầu chị Ý nói chuyện rất sổ sàng, nói anh Đ không dám đối diện sự thật, gian lận trong khi người liên quan trong vụ án vắng mặt là bên của chị Ý. Đoạn ghi âm chị Ý xuất trình cho Tòa án thì đúng là giọng nói của anh Đ nhưng trong đoạn ghi âm anh Đ chỉ nói mua bán miếng đất ở

Long An không liên quan với đất hiện đang tranh chấp, nội dung đoạn ghi âm chị Ý hỏi nhiều câu mà anh Đ không trả lời hay phản đối lại là do anh Đức k, không biết cách diễn đạt, trước đây gia đình anh Đ có ý định chuyển nhượng lại diện tích đất tranh chấp chị Ý, vì suy nghĩ về tình cảm trước kia của hai bên nhưng do chị Ý sổ sàng nên giờ không đồng ý bán đất lại cho chị Ý nữa, anh không rõ lý do sao đến năm 2021 anh Đ mới làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, anh không biết anh Đ khi giao tiền mua đất cho chị Ý như thế nào, chỉ biết anh Đ có giao tiền mua đất, vì anh không có chứng kiến việc hai bên mua bán, anh không rõ lý do sao anh Đ chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gởi cho chị Ý và nói sẽ đem vay tiền và bán cho người khác. Anh Đ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị Ý cũng không đồng ý chuyển nhượng lại đất tranh chấp cho chị Ý với giá 1.000.000.000đ. Anh Đ không tranh chấp phần đất hiện anh N1 đang đứng tên, cũng không tranh chấp gì đối với anh Đ1, ông T. Ngoài ra, anh không trình bày gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/4/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn Đ1, trình bày: Anh không có quan hệ bà con hay mâu thuẫn gì với chị Ý, anh Đ, anh N1, chị T1, ông T. Phần đất chị Ý và anh Đ đang tranh chấp, anh không biết diện tích cụ thể, chỉ biết hơn 4.000m^2 là của anh Đ, không biết số thửa đất, tờ bản đồ, đất tọa lạc xã L. Vào ngày 01/01/2023 anh và anh Đ thỏa thuận, anh đầu tư, cải tạo, san lấp diện tích đất để chăn nuôi cá, đầu tư tổng cộng 52.000.000đ, đổi lại được sử dụng đất trong thời hạn 05 năm. Nghĩa là, không đóng khoản tiền nào cho anh Đ. Việc anh và anh Đ thỏa thuận sử dụng đất thì chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ, không có ai chứng kiến.

Trước khi anh sử dụng phần đất tranh chấp thì anh N1, chị T1 có thuê phần đất đang tranh chấp từ chị Ý, không biết giá thuê, thời hạn thuê bao lâu. Khi anh sử dụng đất thì anh N1 đã di dời tài sản của mình đi nơi khác xong thì anh mới vào sử dụng đất, anh có trực tiếp gọi điện thoại cho anh N1 hỏi, về sử dụng đất tranh chấp nên anh N1 nói với anh "là thuê được thì thuê", vì anh N1 không dính dấp, không liên quan nữa, vì đất thuộc quyền sở hữu của anh Đ rồi.

Nay chị Ý yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa chị Ý và anh Đ thì anh không có tranh chấp hay ý kiến gì. Nếu đất thuộc về anh Đ thì anh và anh Đ thỏa thuận, anh Đ tiếp tục cho anh sử dụng đến hết thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/01/2023. Nếu đất thuộc về chị Ý thì anh thống

nhất di dời tài sản của mình có trên đất, để trả lại phần đất anh đã sử dụng cho chị Ý, giữ anh và anh Đ sẽ tự thỏa thuận chi phí anh đầu tư cải tạo đất. Nếu thời điểm chị Ý, anh Đ có lấy đất lại thì phải thông báo cho anh biết trước một khoảng thời gian hợp lý, để anh di dời tài sản, bán cá để giao đất cho hai bên. Anh không yêu cầu anh Đ hay chị Ý bồi thường thiệt hại đối với chi phí anh đã đầu tư vào phần đất hai bên đang tranh chấp. Ngoài ra, anh không ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Biên bản định giá tài sản ngày 14/4/2023: Giá trị đất đang tranh chấp: 500.000.000đ; Giá trị cây trồng trên đất trồng: 06 bụi chuối mỗi bụi 04 cây sắp cho trái của ông Thái Thành N1 có giá 30.000đ/cây; 10 bụi chuối mỗi bụi gồm 04 cây sắp cho trái của ông Phạm Văn T có giá 30.000đ/cây; Giá trị tài sản trên đất là dụng cụ chăn nuôi cá của anh Huỳnh Văn Đ1: Chị Ý, anh Đ, anh Đ1 không tranh chấp các dụng cụ chăn nuôi cá của anh Đ1 nên không yêu cầu Hội đồng định giá định giá. Chị Ý, anh Đ, anh Đ1 cùng trình bày nếu đất thuộc về anh Đ thì anh Đ1 vẫn tiếp tục thuê đất nuôi cá, còn đất thuộc về chị Ý thì khi chị Ý có yêu cầu thì anh Đ1 sau khi thu hoạch xong đợt cá đang nuôi sẽ di dời dụng cụ chăn nuôi cá để trả đất lại cho chị Ý.

- Tại Công văn số 929/UBND-HC ngày 14/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện H cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: "Thửa đất số 1472 tờ bản đồ 4 đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hiền Đ có số bìa DC107240, số vào sổ địa chính CS04841 ngày 30/12/2021 đúng trình tự, thủ tục. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Lê Nguyễn Thuận Ý (đính kèm hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thửa đất 1476 tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Thành N1 có số bìa DB 668928, số vào sổ địa chính CS04699 ngày 30/12/2021 đúng trình tự thủ tục. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn T4 (đính kèm hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Phần đất tuyến dân cư L, tờ bản đồ số 4 do Nhà nước quản lý, không được xem cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

- Tại Công văn số 2950/CNVPĐKĐĐ ngày 07/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp thông tin có nội dung: "Thửa 1472 tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Người sử

dụng đất chưa thực hiện việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất; Thửa đất số 1476 tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Người sử dụng đất đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Đ2, địa chỉ: H N, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp".

Tại Bản án sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của chị Lê Nguyễn Thuận Ý, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số chứng thực 04/2020 quyển số I/2020-SCT/HĐ,GD ngày 06/01/2020 tại Ủy ban nhân dân xã L giữa chị Ý và anh Đ vô hiệu và hủy cập nhật tên anh Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 528564, số vào sổ cấp GCN: CS03837 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/12/2019.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 24/02/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 16/11/2023, bà Lê Nguyễn Thuận Ý kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp và tuyên xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Ý.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Lê Nguyễn Thuận ý trình bày: Bà ý giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

+ Ông Phạm Phú L trình bày: Ông Đức giữ nguyên yêu cầu, không thỏa thuận được với bà Ý về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Lê Nguyễn Thuận Ý, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Lê Nguyễn Thuận Ý khởi kiện ông Nguyễn Hiền Đ, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Bà Ý kháng cáo trong thời hạn là hợp lệ. Ông Đ ủy quyền cho ông Phạm Phú L thủ tục phù hợp nên chấp nhận. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Ý diện tích 4.035,6m^2 (đo đạc thực tế 3.015,7m^2) thửa số 1472 tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Ý ngày 24/12/2019; đất tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Bà Ý cho rằng việc ký hợp đồng là để vay số tiền 400.000.000đ nên hợp đồng là giả tạo, vì vậy yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Ông Đ không đồng ý theo yêu cầu của bà Ý, vì không có việc vay tiền và thực hiện hợp đồng giả tạo để bảo đảm khoản nợ vay.

Nhận thấy, bà Ý cho rằng có vay của ông Đ số tiền 400.000.000đ nên ông Đ yêu cầu thế chấp QSDĐ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, nhưng thủ tục là hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Để chứng minh hợp đồng ngày 06/01/2020 là giao dịch giả tạo, thì bà Ý cung cấp nhiều hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ý và ông Đ, vợ ông Đ đối với các phần đất khác, nhưng đây là giao dịch khác không liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1472. Đồng thời, bà Ý ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà Ý với ông Đ và cung cấp cho Tòa án đoạn ghi âm ngày 13/01/2022 để chứng minh cho yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên qua xem xét nội dung của đoạn ghi âm ngày 13/01/2022 thì không có thể hiện việc ông Đ thừa nhận bà Ý vay tiền của ông Đ thế chấp QSDĐ thửa số 1472, bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang tên qua cho ông Đ, nhằm bảo đảm số tiền

vay 400.000.000đ. Đồng thời bà Ý cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã vay tiền và đóng lãi cho ông Đ. Nay ông Đ không thừa nhận trình bày của bà Ý và cho rằng đã giao tiền chuyển nhượng QSDĐ cho bà Ý xong nên bà Ý mới lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 500.000.000đ cũng phù hợp với giá thị trường vào thời điểm năm 2019.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/2020 giữa bà Ý và ông Đ là do hai bên hoàn toàn tự nguyện và được thực hiện thủ tục chứng thực số 04/2020 Quyển số 1/2020-SCT/HĐ-GD ngày 06/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã L. Thực tế việc chuyển nhượng QSDĐ còn được thể hiện là bà Ý đã giao đất cho ông Đ nhận quản lý sử dụng (hiện ông Đ đang cho ông Đ1 thuê đất) và bà Ý đã nhận tiền. Tại Công văn số 929/UBND-HC ngày 14/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện H ý kiến như sau: *Thửa đất số 1472 tờ bản đồ số 4; đất tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đ có số bìa DC 107240, số vào sổ địa chính CS04841 ngày 30/12/2021 đúng trình tự thủ tục. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Lê Nguyễn Thuận Ý.*

Qua đó cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ý và ông Đ xác lập phù hợp quy định của pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ý cũng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh việc vay số tiền 400.000.000đ và đã đóng tiền lãi cho ông Đ, cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Vì vậy kháng cáo của bà Ý yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/2020 là không có cơ sở.

[4] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ý, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ nên giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ý. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí phúc thẩm: Bà Ý phải chịu 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1, 4 Điều 91, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Nguyễn Thuận Ý.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Nguyễn Thuận Ý, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số chứng thực 04/2020 quyển số I/2020-SCT/HĐ,GD ngày 06/01/2020 tại Ủy ban nhân dân xã L, giữa bà Ý và ông Đ vô hiệu và hủy cập nhật tên ông Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CU 528564, số vào sổ cấp GCN: CS03837 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/12/2019.

(*Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 24/02/2023 và sơ đồ xác định diện tích thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp).*

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Lê Nguyễn Thuận Ý chịu 5.148.000đ (bà Ý đã tạm ứng và chi xong).

3. Về án phí: Bà Lê Nguyễn Thuận Ý chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 0004238 ngày 27/01/2023 và biên lai thu số 0004558 ngày 29/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

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, người phải thi hành án có quyền

thỏa thuận thi hành án, 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, 7b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Hồng Ngự;
- Chi cục THADS huyện Hồng Ngự;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng