TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:376/2023/DS-PT
Ngày: 28 -9 - 2023
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 333/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 240/2023/QĐ - PT ngày 31 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 3, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1978.

2. Bà Trần Ngọc V, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh P: Bà Trần Ngọc V, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Kim T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T và quá trình tố tụng tại Tòa án bà T trình bày: Vào ngày 05/5/2022, bà có cầm cố cho ông Nguyễn Thanh P, bà Trần Ngọc V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 319204 diện tích 2.015,1m^2 thuộc thửa số 957, tờ bản đồ số 2 tại ấp Lý Ấn, xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV929059 diện tích 2.839,7m^2 thuộc thửa số 619, tờ bản đồ số 2 tại ấp Rạch Bần B, xã Phong Lạc nay là ấp Công Bình, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau đều đứng tên của bà với giá 1.900.000.000 đồng được ghi nhận theo hợp đồng cầm đồ của tiệm vàng Ngọc Vẹn. Lãi suất thỏa thuận 2%/tháng nhưng khi thực hiện việc trả lãi thì phía ông P, bà V yêu cầu bà phải trả theo mức lãi 7%/tháng trong khi đó tại phần lãi suất theo hợp đồng cầm cố lại bỏ trống không ghi.

Ngày 09/5/2022, đôi bên thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.015,1m^2 với giá 1.800.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng để hợp thức hóa cho việc cầm cố đất nêu trên nhưng sau đó đến ngày 14/7/2022 hai bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Cùng thời điểm trên (ngày 14/7/2022) giữa bà với ông P, bà V thống nhất xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.839,7m^2 với giá 1.900.000.000 đồng nhưng chỉ ghi nhận giá trị chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Phía bà V, ông P đã trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 319204 diện tích 2.015,1m^2 .

Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 được xác lập tại Văn Phòng công chứng Lê Thanh Hưng giữa bà với ông Nguyễn Thanh P, bà Trần Ngọc V liên quan đến phần đất 2.839,7m^2 là vô hiệu vì hiện tại đất bà chưa giao, giá trị hợp đồng ghi không đúng thực tế, bà yêu cầu ông P, bà V trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất này, bà chấp nhận trả cho ông P, bà V 1.900.000.000 đồng đã nhận và phần lãi suất 20%/năm theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng bà Trần Ngọc V trình bày: Ngày 05/5/2022, vợ chồng bà có cho bà T vay số tiền 1.900.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc vay vốn phía bà T có cầm cố cho vợ chồng bà hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lãi suất thỏa thuận không ghi nhận trong giấy tờ. Đến ngày 09/5/2022, phía bà T thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần diện tích đất 2.015,1m^2 với giá 1.800.000.000 đồng để làm tin nhưng không chuyển tên. Tuy nhiên, đến ngày 14/7/2022 phía bà T gặp vợ chồng bà thương lượng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.015,1m^2 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.839,7m^2 cho vợ chồng bà nhằm mục đích trừ vào khoản tiền 1.900.000.000 đồng bà T đã nhận trước đó và được vợ chồng bà đồng ý. Hai bên tiến hành thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.015,1m^2 và tiến hành xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.839,7m^2 tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng nhưng chỉ ghi nhận giá

trị trên hợp đồng là 400.000.000 đồng. Kể từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.839,7m^2 thì khoản nợ 1.900.000.000 đồng bà T đã nhận của vợ chồng bà theo hợp đồng cầm cố xem như đã thanh toán xong và vợ chồng bà đã trả lại một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.015,1m^2 cho bà T. Qúa trình làm thủ tục, phía bà T thay đổi ý kiến và không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hiện nay chưa chuyển tên cho vợ chồng bà được. Thực tế, phần đất đã được giao cho vợ chồng bà, giá trị chuyển nhượng bà T cũng đã nhận xong nên vợ chồng bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.839,7m^2 thuộc thửa số 619, tờ bản đồ số 2 tại ấp Rạch Bần B, xã Phong Lạc nay là ấp Công Bình, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng ngày 14/7/2022 có hiệu lực và vợ chồng bà được sử dụng đối với phần đất này. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của vợ chồng bà thì vợ chồng bà yêu cầu bà T trả lại số tiền đã nhận đồng thời yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời Quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Tuyến về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.839,7m^2 thuộc thửa số 619, tờ bản đồ số 2 tại ấp Rạch Bần B, xã Phong Lạc nay là ấp Công Bình, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng ngày 14/7/2022 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Ngọc V, ông Nguyễn Thanh P, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.839,7m^2 thuộc thửa số 619, tờ bản đồ số 2 tại ấp Rạch Bần B, xã Phong Lạc nay là ấp Công Bình, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng ngày 14/7/2022 có hiệu lực. Bà Trần Ngọc V, ông Nguyễn Thanh P có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn thành thủ tục chuyển tên theo quy định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả,chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/7/2023, bà Trần Thị Kim T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01713 ngày 14/7/2022 tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng giữa bà Trần Thị Kim T với bà Trần Ngọc V, ông Nguyễn Thanh P và buộc ông P, bà vẹn trả giấy chứng nhận QSDD số 929059 ngày 27/7/2020 cho bà T, khi bà T trả đủ 1.900.000.000 đồng. Bà T đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật cho Vẹn, ông P.

Ngày 18/9/2023, bà Trần Thị Kim T kháng cáo bổ sung, yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Tại phiên toà: Bà Trần Thị Kim T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Bà T tranh luận: Bà không có chuyển nhượng phần đất trên, hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho hợp đồng vay. Bà chỉ cầm cố giấy chứng nhận để lấy số tiền 1,9 tỷ. Thủ tục do người tên Duy là người quen của bà V làm. Bà V giao cho bà 1,8 tỷ tại ngân hàng, do bà chưa đủ tiền nên bà yêu cầu bà V đưa thêm 100 triệu nữa.

Bà V tranh luận: Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với bà T là có thật, do bắt đầu từ hợp đồng vay thế chấp 02 giấy chứng nhận. Bà đã nhận đất và trả lại 01 giấy chứng nhận cho bà T, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đã hoàn tất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Kim T, Hội đồng xét xử xét thấy: nguyền gốc phần đất tranh chấp diện tích 2.839,7m^2 là của bà T. Bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng ngày 14/7/2022 là thực tế có xảy ra.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên xuất phát từ hợp đồng vay ngày 05/5/2022 với số tiền vay là 1.900.000.000 đồng, để đảm bảo khoản tiền vay bà T đã cầm cố cho ông P, bà V hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.839,7m^2 và phần đất diện tích 2.015,1m^2.

Đến ngày 09/5/2022, hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 2.015,1m^2 và giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.839,7m^2 thuộc thửa số 619, tờ bản đồ số 2, để làm tin.

Ngày 14/7/2022, phía bà T với ông P, bà V thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 09/5/2022 tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng và cùng ngày 14/7/2022, hai bên thống nhất xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.839,7m^2 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng là thực tế diễn biến sự việc.

[3] Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện:

Bà T xác định do bà cần mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.015,1m^2 để đi vay ngân hàng và được bà V đồng ý nên hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích đất 2.015,1m^2 và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 2.839,7m^2.

Bà V xác định do bà T muốn chuyển nhượng một phần đất cho bà để không phải đóng lãi nên hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 2.015,1m^2 và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.839,7m^2 đúng giá 1,9 tỷ. Bà và ông P đã trả lại giấy chứng nhận phần đất diện tích 2.015,1m^2 cho bà T nên giao dịch đã hoàn tất.

[3.1] Xét thấy việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.839,7m^2 không cùng thời điểm với hợp đồng vay tài sản thể hiện theo hợp đồng cầm cố hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022.

Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất 2.839,7m^2 thì phía vợ chồng bà V đã trả lại cho bà T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố trước đó. Bà T cho rằng mượn lại giấy để vay tiền ngân hàng.

[3.2] Các đương sự không thống nhất là việc trả lại hay cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.015,1m^2. Bà T xác định đã thế chấp giấy chứng nhận đối với phần đất 2.015,1m^2 để vay tiền ngân hàng 1,7 tỷ nhưng bà không dùng số tiền trên để trả khoản tiền 1,9 tỷ của bà V như bà T đã trình bày. Như vậy, việc bà T cho rằng mượn lại giấy chứng nhận để vay tiền ngân hàng trả cho bà V, ông P nhưng sau khi vay tiền vẫn không có việc trả lại cho bà V, bà T cũng không đóng lãi cho bà V. Bà T cho rằng lãi cao nên bà không đóng. Nếu hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo mà thực tế là hợp đồng vay như bà T trình bày thì hợp đồng vay phải thể hiện rõ lãi suất hàng tháng cụ thể. Bà T xác định đây là hợp đồng vay nhưng trong suốt thời gian vay tiền từ ngày 5/5/2022, bà T không đóng bất cứ khoản tiền lãi, cũng không trả lại khoản tiền vốn mặc dù bà T đã có nguồn tiền để trả.

[3.3] Do đó, án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự không có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

[4] Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.839,7m^2 thuộc thửa số 619, tờ bản đồ số 2 tại ấp Rạch Bần B, xã Phong Lạc nay là ấp Công Bình, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng ngày 14/7/2022 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Ngọc V và ông Nguyễn Thanh P, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.839,7m^2 thuộc thửa số 619, tờ bản đồ số 2 tại ấp Rạch Bần B, xã Phong Lạc nay là ấp Công Bình, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành Hưng ngày 14/7/2022 có hiệu lực. Bà Trần Ngọc V, ông Nguyễn Thanh P có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn thành thủ tục chuyển tên theo quy định.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 200.000 đồng và chi phí thẩm định giá 15.000.000 đồng, bà Trần Thị Kim T phải chịu, đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Bà Trần Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng, phần tạm ứng án phí bà Trần Thị Kim T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005782 ngày 28/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

Bà Trần Ngọc V, ông Nguyễn Thanh P không phải chịu án phí, ngày 13/02/2023 ông P, bà V đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006166 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được nhận lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng. Vào ngày 27 tháng 7 năm 2023, bà T đã dự nộp 300.000 đồng, biên lai số 0007142, được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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, 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.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thành Lập **Đặng Minh Trung** **Đinh Cẩm Đào**