

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 552/2024/DS-PT
Ngày 25 - 10 - 2024
Về việc “*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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Phạm Văn Tỉnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Thảo Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 317/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3913/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị S, sinh năm: 1948. Địa chỉ: 8 ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1993. Địa chỉ: C ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. (văn bản ủy quyền ngày 16/02/2023). (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Dương Văn L, sinh năm: 1953. Địa chỉ: Ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn S1, sinh năm: 1962. Địa chỉ: C khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (văn bản ủy quyền ngày 14/10/2024). (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất thuộc thửa số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 755,4m² tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre thuộc sở hữu của bà Huỳnh Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/6/2019, trên đất có trồng dừa và căn nhà trên đất, bà Huỳnh Thị S có vay tiền của ông Dương Văn L nhiều lần, tổng cộng là 100.000.000 đồng, lãi suất là 2%/tháng, bà S đã đóng lãi được 18.000.000 đồng, ông L yêu cầu bà S phải thế chấp quyền sử dụng đất để làm tin.

Ngày 14/5/2021 bà S và ông L đến Văn phòng C để thực hiện thủ tục cầm cố quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên với giá 50.000.000 đồng, ông L yêu cầu bà S phải ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký kết này chỉ đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của hai bên, khi có tiền sẽ chuộc lại nên bà S đồng ý ký tên, khi bà S có tiền muốn chuộc lại nhà và đất thì ông L không đồng ý.

Nay, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1396 ngày 14/5/2021 tại Văn phòng C với lý do: Giá trị thực tế thửa đất và tài sản trên đất lớn hơn nhiều so với giá trị ghi trong hợp đồng, bà S chỉ cầm cố đất cho ông L nhằm mục đích thay thế cho việc vay tài sản và có thỏa thuận thời gian cho chuộc lại đất, bị đơn không thông báo cho Nguyên đơn biết việc thay đổi từ giấy chứng minh nhân dân trong Hợp đồng chuyển nhượng sang Căn cước công dân, không thông báo cho nguyên đơn biết việc đo đạc, cắm ranh đất để chuyển quyền sử dụng.

Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Văn L đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/7/2022.

Yêu cầu ông L di dời các cây dừa do ông L đã trồng trên thửa đất nêu trên. Trường hợp ông L không di dời được thì bà S đồng ý nhận và hoàn trả giá trị theo giá hội đồng đã định. Bà S đồng ý trả lại cho ông L số tiền đã vay là 100.000.000 đồng.

Theo bản khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 14/5/2021 bà S có chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 755,4m² tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre với số tiền là 100.000.000 đồng, ông L và bà S có đến Văn phòng công chứng huyện C để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đưa cho bà S trước số tiền 50.000.000 đồng, khi nào có sổ đỏ sẽ đưa tiếp 50.000.000 đồng, bà S năn nỉ trong vòng 01 năm sẽ trả lại 50.000.000 đồng, nếu không trả được thì ông L đưa tiếp số tiền 50.000.000 đồng theo như thỏa thuận và hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

Đến ngày 23/6/2022 bà S trả được 18.000.000 đồng, bà S kêu ông L lên nhà đưa đủ số tiền như hợp đồng, bà S nhận trước 50.000.000 đồng còn lại 32.000.000 đồng. Ông L đưa thêm 68.000.000 đồng là đủ. Khi đưa đủ tiền ông L tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có 05 cây mai vàng bà S bán cho ông L với giá 2.500.000 đồng,

Đến ngày 10/8/2022 bà S kêu ông L bán cái nhà ông L không mua, bà S có đơn gửi đến Ấp, ngày 31/8/2022 trưởng ấp có mời hòa giải qua lời động viên ông L đồng ý cho bà S sử dụng hết đời bà phần mái hiên nhà tiền chế. Nay, bà S yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Văn L đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/7/2022 ông L không đồng ý. Đối với phần căn nhà bà S đã xây cất lấn vào phần thửa đất bà S đã chuyển nhượng cho ông L thì ông L không tranh chấp.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 118, 119 Bộ luật dân sự.

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S đối với ông Dương Văn L về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1396 ngày 14/5/2021 tại Văn phòng Công chứng huyện C; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Văn L đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/7/2022.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn bà Huỳnh Thị S kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về tranh chấp trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm không cung cấp chứng cứ, tài liệu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng

cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 755,4m² tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre bà Huỳnh Thị S và ông Dương Văn L có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1396 ngày 14/5/2021 được công chứng tại Văn phòng C. Thống nhất giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất là 100.000.000 đồng.

[2] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị S kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1396 ngày 14/5/2021 tại Văn phòng C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Văn L đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/7/2022, nhận thấy:

[2.1] Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá trị các bên thỏa thuận. Các bên đều thừa nhận giá trị ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế các bên chuyển nhượng với giá là 100.000.000 đồng, tại biên bản định giá thể hiện thửa đất tranh chấp có giá là 166.188.000 đồng, không chênh lệch quá lớn về giá trị. Bà S cho rằng bà ký tên vào hợp đồng chỉ để đảm bảo cho bà S thực hiện nghĩa vụ đối với việc vay tiền. Ông L sẽ cho bà chuộc lại đất khi bà S trả đủ số tiền vay cả vốn và lãi của số tiền 100.000.000 đồng. Đây là hợp đồng giả cách để vay tiền. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh về thỏa thuận cho vay số tiền 100.000.000 đồng, trả lãi với mức 2%/tháng và bà S đã trả lãi được số tiền 18.000.000 đồng.

[2.2] Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn L: Được thể hiện thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực, đơn đăng ký biến động đất đai, trích lục bản đồ địa chính, giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị S... Như vậy, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là đúng với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, thấy rằng bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Tại phần đất tranh chấp có các thửa đất ký hiệu 430c, 430d là một phần mái nhà của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn không yêu cầu gì đối với phần kiến trúc này có trên phần đất ký hiệu nêu trên nên không xem xét. Nếu có tranh chấp các bên được quyền yêu cầu giải quyết ở một vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Huỳnh Thị S phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên bà S thuộc trường hợp được miễn nộp án phí phúc thẩm (căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 118, 119 Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S đối với ông Dương Văn L về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1396

ngày 14/5/2021 tại Văn phòng C; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Văn L đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/7/2022.

2. Chi phí đo đạc, định giá thu thập tài liệu, chứng cứ với tổng số tiền là 7.907.000 (Bảy triệu chín trăm lẻ bảy nghìn) đồng, bà Huỳnh Thị S có nghĩa vụ chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, bà Huỳnh Thị S có nghĩa vụ nộp. Tuy nhiên, do bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị S là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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

Phạm Văn Ngọt

Phạm Văn Tỉnh

Nguyễn Hữu Lương

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện Thạnh Phú (1b);
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú (1b);
- Các đương sự (2b);
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre (2b);
- Lưu hồ sơ vụ án (2b).

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

Nguyễn Hữu Lương