

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 88/2020/DSPT
Ngày 19 tháng 5 năm 2020
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng vay tài sản*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Văn Thành**

Các thẩm phán: Ông **Phạm Văn Công**

Bà **Đinh Ngọc Thu Hương**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Lê Văn Duẩn**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Bùi Minh Nghĩa**, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 458/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DSST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 428/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1960 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp Lý Ấn, xã Hg M, huyện C N, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn:

1/ Ông Đoàn Văn Tr, sinh năm 1963 (có mặt).

2/ Bà Lê Thị A, sinh năm 1971

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Đoàn Như V, sinh năm 1989

2/ Chị Đoàn Như H, sinh năm 1991

Đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị A, anh Đoàn Như V, chị Đoàn Như H : Ông Đoàn Văn Tr, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: số 121B Nguyễn Tất T , khóm 1, Phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3/ Uỷ ban nhân dân huyện C N, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C N, huyện C N, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bé T trình bày:

Vào ngày 24 tháng 6 năm 2015 âl bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đoàn Văn Tr và bà Lê Thị A một phần đất nông nghiệp có diện tích 6.267,8 m² tọa lạc tại ấp Hoà Trung, xã Lương Th Tr, huyện C N, tỉnh Cà Mau với giá 120.000.000 đồng, có làm hợp đồng tại Phòng công chứng Minh Hải và bà đã trả đủ tiền cho ông Trào, bà Anh. Sau đó, bà mới đi làm thủ tục sang tên và được Uỷ ban nhân dân huyện C N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 273164 ngày 09/11/2015; số vào sổ cấp GCN: CH08253; thuộc thửa số 95; tờ bản đồ số 10; diện tích: 6267,8 m².

Sau khi chuyển nhượng thì ông Trào, bà A xin thuê lại phần đất nêu trên, với giá với giá 6.000.000 đồng/tháng, trả hàng tháng, theo hợp đồng viết tay ngày 24/6/2015 âl nhưng không chứng thực. Sau khi thuê ông Trào, bà A trả cho bà được 8.000.000 đồng tiền thuê đất thì không trả nữa. Nay bà yêu cầu ông Trào, bà A trả lại cho bà tiền thuê đất từ ngày 24/6/2015 đến ngày 24/3/2017 là 21 tháng x 6.000.000 đồng/tháng = 126.000.000 đồng trừ 8.000.000 đồng đã trả còn lại 118.000.000 đồng và yêu cầu ông Trào, bà A trả lại phần đất diện tích 6267,8 m² mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông Trào, bà Anh.

Bị đơn, ông Đoàn Văn Tr trình bày:

Ông và bà A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bé T theo như bà B T trình bày. Nhưng Ông Tr thừa nhận có vay của bà B T số tiền 120.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng, khi vay không có làm biên nhận nhưng có làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất nông nghiệp diện tích 6.267,8 m² thuộc thửa số 95; tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Hoà Trung, xã L Thế Tr, huyện C N, tỉnh Cà Mau để che đậy việc vay nợ. Tại thời điểm vay tiền vợ chồng ông đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi vay hai bên thoả thuận ông và bà A phải đóng lãi hàng tháng cho bà T, đóng đến khi nào trả hết vốn thì bà T sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lãi hàng tháng là 6.000.000 đồng, bằng với số tiền mà hai bên viết giấy tay cho thuê đất. Từ khi vay đến nay ông và bà A có trả cho bà B T được 8.000.000 đồng và bà B T có làm biên nhận cho ông. Nay bà B T yêu cầu ông trả cho bà T 118.000.000 đồng tiền thuê đất và giao trả đất vuông tằm thì ông không đồng ý.

Đồng thời ông và bà A có phản tố yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 6 năm 2015 tại Phòng công chứng Minh

Hải giữa ông, bà Anh, Đoàn Như V, Đoàn Như H với bà B T. Ông và bà A thống nhất trả cho bà B T 120.000.000 đồng tiền vay và lãi suất theo quy định của pháp luật. Ông Tr khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 6 năm 2015 ngoài ông và bà A ký còn có các con của ông và bà A là Đoàn Như V và Đoàn Như H ký vào hợp đồng do đất của ông trước đây là cấp cho hộ gia đình với diện tích là 7.289 m², nhưng nhà nước thu hồi hết 1.021,2 m² chỉ còn lại 6.267,8 m². Phần đất trước khi chuyển nhượng cho bà B T ông có cho ông Lâm Thành Hiếu thuê lại theo hợp đồng thuê đất ngày 12 tháng 12 năm 2013 thời hạn thuê đến ngày 15 tháng 9 năm 2018, hiện nay đất do ông và bà A đang quản lý, canh tác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DSST ngày 16 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

1- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé T đối với ông Đoàn Văn Tr, bà Lê Thị A về việc yêu cầu ông Trào, bà A trả cho bà T phần đất có diện tích 6267,8 m² tọa lạc tại ấp Hoà Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C N, tỉnh Cà Mau và trả 118.000.000 đồng tiền thuê đất.

2- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn Tr và bà Lê Thị A đối với bà Nguyễn Thị Bé T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé T và hộ ông Đoàn Văn Tr, bà Lê Thị A và các con Đoàn Như V, Đoàn Như H ký ngày 24/6/2015 là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận số BY273164 ngày 09/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện C N cấp cho bà Nguyễn Thị Bé T.

- Ông Đoàn Văn Tr, bà Lê Thị A và các con Đoàn Như V, Đoàn Như H được quyền liên hệ Cơ quan chức năng làm thủ tục để đăng ký làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

- Buộc Ông Tr và bà A phải trả cho bà Nguyễn Thị Bé T số tiền vốn và lãi tổng cộng là 209.666.600 đồng.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ trả tiền mà chậm trả thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất theo qui định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/7/2019 nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bé T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc Ông Tr và bà A và những người có liên quan phải trả lại đất thuê và tiền thuê đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Đoàn Văn Tr, bà Lê Thị A trả cho bà B T phần đất có diện tích 6.267,8 m² tọa lạc tại ấp Hoà Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C N, tỉnh Cà Mau và trả tiền thuê đất 118.000.000 đồng với lý do

Ông Tr và bà A đã chuyển nhượng đất, bà B T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Ông Trào, bà A thuê lại đất bằng giấy tay, không thanh toán đầy đủ tiền thuê đất.

Ông Tr trình bày, ông không chuyển nhượng đất, chỉ vay tiền của bà B T với số tiền 120.000.000 đồng lãi suất 5%/tháng vì để có tiền điều trị bệnh cho bà Anh, ông đã nhờ bà Thoại giới thiệu để vay tiền của bà B T. Việc làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là làm theo yêu cầu của bà B T, nhằm đảm bảo cho việc trả nợ vay. Thực tế, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc thuê lại đất vì ông vẫn đang quản lý, sử dụng đất và giá đất chuyển nhượng là không đúng, không phù hợp với giá đất, giá cho thuê đất tại địa phương tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, các bên thừa nhận nguồn gốc đất, có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng giá đất chuyển nhượng 120.000.000 đồng là không tương xứng, không phù hợp với thực tế. Và việc thuê đất nuôi tôm thì phải thuê trong nhiều năm nhưng hai bên cho thuê từng tháng là không phù hợp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, che đậy việc cho vay tiền nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bé T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Các bên tranh chấp thống nhất với nhau về việc giao nhận số tiền 120.000.000 đồng và 8.000.000 đồng. Nhưng hai bên không thống nhất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê đất.

Theo ông Đoàn Văn Tr và bà Lê Thị A, thì vợ chồng ông đã vay của bà Nguyễn Thị Bé T số tiền 120.000.000 đồng, với lãi suất 5%/ tháng trả lãi được 8.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 6.267,8m² đất toạ lạc tại ấp Hoà Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C N, tỉnh Cà Mau là giả tạo, làm theo yêu cầu của bà B T.

- Theo bà Nguyễn Thị Bé T thì ông Đoàn Văn Tr, bà Lê Thị A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 6.267,8m² toạ lạc tại ấp Hoà Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C N, tỉnh Cà Mau bà đã thanh toán giá trị hợp đồng là 120.000.000 đồng, sau đó ký hợp đồng tay cho thuê lại 6.000.000 đồng/tháng.

Tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ về việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện như sau:

- Theo bà Thoại là người giới thiệu Ông Tr và bà A với bà B T thì giới thiệu để vay tiền, với lãi suất 5%/ tháng để Ông Tr có tiền điều trị bệnh cho vợ là bà Anh.

- Số tiền 6.000.000 đồng/tháng mà Ông Tr phải trả thì tương ứng với số tiền lãi 5%/ tháng tính trên vốn gốc 120.000.000 đồng, không phù hợp với giá thuê đất

và thời gian thuê đất tại địa phương (thời gian thuê nhiều năm, và giá thuê rất thấp) và trong thời gian này Ông Tr cũng đang cho thuê đất nuôi trồng thủy sản với giá 10.000.000 đồng trong 4 năm(2.500.000 đồng/năm).

- Phần diện tích đất tranh chấp từ khi bà B T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đến nay thì phía Ông Tr vẫn là người quản lý sử dụng mà không thực hiện việc giao nhận đất (thời điểm chuyển nhượng thì Ông Tr đang cho người khác thuê và hiện tại phía bị đơn đang trực tiếp quản lý sử dụng).

- Bà T tự ý làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ông Tr không hay biết, Ông Tr cũng không phải nộp phí và lệ phí như cam kết hợp đồng.

Do đó, có cơ sở xác định việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuê đất giữa hai bên là không phù hợp với thực tế, là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay và cho vay tiền.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 6 năm 2015 giữa ông Trào, bà Anh, Đoàn Như V, Đoàn Như H với bà B T vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BY 273164 ngày 24/11/2015 do ủy ban nhân dân huyện C N cấp cho bà Nguyễn Thị Bé T; đồng thời Ông Tr và bà A thống nhất trả cho bà B T 120.000.000 đồng tiền vay và lãi suất theo quy định của pháp luật, là có cơ sở.

Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bé T, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Bà Nguyễn Thị Bé T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bé T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé T đối với ông Đoàn Văn Tr, bà Lê Thị A về việc yêu cầu ông Trào, bà A trả cho bà T phần đất có diện tích 6.267,8 m² tọa lạc tại ấp Hoà Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C N, tỉnh Cà Mau và trả 118.000.000 đồng tiền thuê đất.

2- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn Tr và bà Lê Thị A đối với bà Nguyễn Thị Bé T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé T và hộ ông Đoàn Văn Tr, bà Lê Thị A và các con Đoàn Như V, Đoàn Như H ký ngày 24/6/2015 vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận số BY273164 ngày 09/11/2015 do ủy ban nhân dân huyện C N cấp cho bà Nguyễn Thị Bé T.

- Ông Đoàn Văn Tr, bà Lê Thị A và các con Đoàn Như V, Đoàn Như H được quyền liên hệ Cơ quan chức năng làm thủ tục để đăng kí làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

- Buộc Ông Tr và bà A phải trả cho bà Nguyễn Thị Bé T số tiền vốn và lãi tổng cộng là 209.666.600 đồng.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ trả tiền mà chậm trả thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất theo qui định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Bà Nguyễn Thị Bé T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu số 00366 ngày 30/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đặng Văn Thành