TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **105**/2021/DS-PT
Ngày: 02/6/2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂNTHÀNH PHỐ CẦN THƠ

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc
Các Thẩm phán: 1/- Bà Trương Thị Liên.
2/- Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2021/TLPT-DS ngày 09/4/2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2020/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 129/2021/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Minh T**. sinh năm: 1992. Thường trú: khu vực 4, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ; Tạm trú: Tân Chánh H, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Kỳ Việt C. sinh năm: 1973. Địa chỉ: đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 14/7/2016*).

2. Bị đơn: Ông **Trần Trọng Tr**. sinh năm: 1974. Địa chỉ: đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T1. sinh năm: 1956. Địa chỉ: đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 26/5/2021*).

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

- Ông **Nguyễn Minh Đ**. sinh năm: 1956. Địa chỉ: khu vực 4, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Kỳ Việt C (*văn bản ủy quyền ngày 08/7/2016*).

- **Văn phòng Công chứng A**. Địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng: Chị **Võ Thị I**. sinh năm: 1982. Địa chỉ: khu vực T, phường P, quận O, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn và Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn anh Nguyễn Minh T thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Kỳ Việt C trình bày:*

Khoảng tháng 6/2013, do cần tiền để trả nợ cho mẹ nên anh T có vay của ông Trần Trọng Tr số tiền 400 triệu, lãi suất 3%/tháng; có giao giấy tờ đất cho bị đơn giữ làm tin nhưng bị đơn không đồng ý mà yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn đứng tên mới cho vay tiền và cam kết sau khi trả hết nợ, bị đơn sẽ ký chuyển nhượng lại. Do đó ngày 04/6/2013, anh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất 283, tờ bản đồ 26, tọa lạc đường tỉnh 917 (nay là đường N), phường T, quận B, thành phố Cần Thơ; diện tích 180,9m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01947 ngày 08/8/2012 do anh T đứng tên. Ngoài hợp đồng công chứng hai bên ký kết nêu trên, hai bên còn thống nhất dùng mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng với những nội dung có sẵn và thêm Điều 7 "Điều khoản khác" với nội dung *"hai bên thống nhất khi nào bên A trả đủ số tiền đã vay của bên B thì bên B có trách nhiệm ký sang tên cho bên A. Số tiền vay là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) lãi suất 03%/tháng (ba phần trăm một tháng)"*. Hai bên cùng ký và có người làm chứng là chị Võ Thị I ngày 04/6/2013.

Đồng thời trên phần đất này, cha của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh Đ đang kinh doanh chợ tự phát (cho thuê lô sạp), qua thỏa thuận thì ngày 15/8/2013, bị đơn đồng ý ký văn bản ủy quyền cho ông Đ được quyền quản lý, sử dụng kinh doanh phần đất cho đến nay.

Ngay sau khi vay tiền, nguyên đơn có trả lãi cho bị đơn 03 tháng thì ngưng do lãi suất cao, kinh tế khó khăn nên nguyên đơn không đóng lãi tiếp. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn đến Văn phòng công chứng nhận tiền và ký giấy chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn cố tình không thực hiện. Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 295, quyển số 02/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2013 tại Văn phòng công chứng A và đồng ý trả lại bị đơn số tiền vay 400.000.000đ cùng lãi suất cơ bản theo quy định của pháp luật.

* *Bị đơn ông Trần Trọng Tr thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T1 trình bày*:

Bị đơn thừa nhận có nhận chuyển nhượng của nguyên đơn quyền sử dụng đất thửa số 283, diện tích 180,9m^2 nói trên, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 04/6/2013. Việc chuyển nhượng hai bên tự nguyện chứ không phải giao dịch vay tiền. Sau đó, bị đơn có ký hợp đồng ủy quyền giao cho ông Đ (cha nguyên đơn) quản lý, sử dụng đối với phần đất trên.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng không được lập tại Văn phòng công chứng, mà do Công chứng viên đến Thành phố Hồ Chí Minh để đối chiếu giấy tờ pháp lý và lập hợp đồng ngoài trụ sở. Sau khi hai bên thống nhất ký tên vào

hợp đồng chuyển nhượng, thì Công chứng viên đem hợp đồng về Cần Thơ để ký tên, đóng dấu. Vài ngày sau bị đơn mới nhận được hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hợp đồng vẫn đúng trình tự pháp lý. Trong thời gian công chứng, nguyên đơn đã tự ý lấy 01 bản hợp đồng có chữ ký của bị đơn và ghi thêm Điều 7 vào với nội dung vay tiền, chữ viết và ký tên làm chứng do nguyên đơn tự tạo ra và đưa cho chị Võ Thị I ký tên làm chứng, bị đơn không hề hay biết. Bị đơn đồng ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn với giá trị 80% giá thị trường.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông Nguyễn Minh Đ trình bày: Nguồn gốc của phần đất đang tranh chấp trong vụ án trước đây là thuộc quyền sử dụng của ông, tuy nhiên về sau ông đã sang tên lại cho con ông là Nguyễn Minh T đứng tên. Trên đất này ông đang kinh doanh chợ tự phát (cho thuê lô sạp) từ năm 2012 cho đến nay. Ông đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là được nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên và trả lại cho bị đơn số tiền đã vay (bao gồm tiền lãi).

+ Văn phòng Công chứng A trình bày: vào ngày 04/6/2013 Văn phòng Công chứng A có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và ông Tr theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời đề nghị xin được vắng mặt.

* *Người làm chứng chị Võ Thị I trình bày*:

Do anh T cần vay tiền để giải quyết công việc gia đình, nên chị có giới thiệu bị đơn cho anh T vay số tiền 400 triệu với lãi suất 3%/tháng, để đảm bảo số tiền cho vay, phía bị đơn có yêu cầu nguyên đơn phải sang tên cho bị đơn đứng tên phần đất nói trên. Vào ngày 04/6/2013 tại Văn phòng Công chứng A, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Chị là người làm chứng trong phần ghi tay tại Điều 7 của hợp đồng. Chị xác định bị đơn chỉ vay tiền chứ không có việc chuyển nhượng đất, vì hai bên cùng thống nhất giao cho chị giữ bản hợp đồng có phần ghi tay tại Điều 7 để làm bằng chứng sau này nếu có phát sinh tranh chấp thì chị phải ra làm chứng. Nguyên đơn cũng đóng lãi cho bị đơn 03 tháng (tiền lãi là do chính chị mang đến giao cho bị đơn).

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 43/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2013 giữa anh Nguyễn Minh T với ông Trần Trọng Tr, được công chứng tại Văn phòng Công chứng A, số công chứng 295, quyển số 02/2013/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu, do giả tạo.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 811498 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Trần Trọng Tr ngày 20/6/2013. Anh Nguyễn Minh T được quyền thực hiện các thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc nguyên đơn anh Nguyễn Minh T có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Trần Trọng Tr tổng số tiền vốn và lãi là 909.494.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/12/2020 bị đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/12/2020 nguyên đơn kháng cáo đề nghị phúc thẩm xét lại việc buộc nguyên đơn phải chịu lãi, trong khi bị đơn không có yêu cầu và cách tính lãi của bản án sơ thẩm cũng không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên kháng cào xác định vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày ý kiến tranh luận để bảo vệ cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: do bị đơn thừa nhận có ký tên vào phần cuối của bản hợp đồng có ghi thêm Điều 7 là chính chữ ký tên của bị đơn, nên có căn cứ chứng minh đây là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của cả hai bên nguyên và bị đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn do giả tạo, vì thực chất nguyên đơn vay tiền của bị đơn và hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức bảo đảm cho tiền vay. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Người có liên quan trong vụ án xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều có kháng cáo. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Việc nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất số 283, diện tích 180,9m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01947 ngày 08/8/2012 do nguyên đơn đứng tên được xác lập thông qua Hợp đồng ngày 04/6/2013, có công chứng tại Văn phòng Công chứng A. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, tình tiết này được công nhận là sự thật.

[3] Trong mối quan hệ này, người sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng, còn người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng. Đồng thời các bên phải tuân theo các quy định của pháp luật về hình thức và nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét rằng, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết do đôi bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận về giá cả, phương thức thanh toán. Hợp đồng được lập theo mẫu, tuân thủ quy định của pháp luật kể cả về nội dung và hình thức. Hai bên cũng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ; anh T đã nhận đủ tiền theo giá trị chuyển nhượng, ông Tr cũng đã tiến hành thủ tục đăng ký chuyển

quyền sang tên theo quy định của pháp luật về đất đai. Đến ngày 20/6/2013 bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02694. Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn đã hoàn thành cả về nội dung và hình thức, phù hợp với quy định của pháp luật dân sự Điều 692 và từ Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật dân sự 2005 cũng như Điều 127 Luật đất đai 2003. Đây là là hợp đồng có hiệu lực, có giá trị bắt buộc thực hiện với các bên tham gia giao kết.

[4] Cấp sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng giả tạo, vì: …hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng (BL 157, 158) tại điều 7 có ghi "*hai bên thống nhất khi nào bên A trả đủ số tiền đã vay của bên B thì bên B có trách nhiệm ký sang tên cho bên A. Số tiền vay là 400.000.000đ, lãi suất 3%/tháng. Bị đơn thừa nhận có ký và ghi họ tên ở phần dưới nhưng không thừa nhận có sự thỏa thuận vay tiền và cho rằng do nguyên đơn tự ý viết thêm nội dung vào điều 7. Hội đồng xét xử xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và tranh tụng tại phiên tòa thì đây chỉ là lời trình bày của bị đơn chứ không có chứng cứ để chứng minh là sau khi bị đơn ký tên thì nguyên đơn anh T viết thêm vào tại điều 7...*". Lập luận này không phù hợp, bởi lẽ: bản hợp đồng không có công chứng và ghi thêm ở Điều 7 là do phía nguyên đơn cung cấp, phần ghi thêm trong Điều 7 này qua kết quả giám định chữ viết chưa có căn cứ kết luận do phía nguyên đơn viết. Đặc biệt là tại phần ghi thêm này bị đơn và kể cả nguyên đơn cũng không ai ký tên xác nhận ở đoạn ghi thêm. Giả sử, có sự kiện vay tiền thì lẽ ra anh T phải yêu cầu chính tay ông Tr ghi thêm vào bản hợp đồng không có công chứng và ký tên xác nhận ngay phần ghi thêm để làm cơ sở chứng minh nếu sau này ông Tr phủ nhận. Chứng cứ này do nguyên đơn cung cấp, chưa có căn cứ chứng minh chữ viết là của bị đơn, cũng không có chữ ký của bị đơn xác nhận tại phần ghi thêm. Cấp sơ thẩm lập luận bị đơn không chứng minh được sự kiện này là vô lý, không có căn cứ.

Từ đó Bản án sơ thẩm nhận định và xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/6/2013 là giao dịch giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa anh T và ông Tr để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng không đưa ra lập luận để chứng minh có tồn tại quan hệ giao dịch vay mượn giữa hai bên là chưa có căn cứ vững chắc.

Kháng cáo của bị đơn có căn cứ nên được chấp nhận, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng khác: gồm chi phí giám định chữ viết và thẩm định, định giá tài sản bản án sơ thẩm không nêu cụ thể mỗi khoản bao nhiêu, mà chỉ tuyên bị đơn phải chịu là chưa rõ ràng. Đề nghị rút kinh nghiệm về cách viết bản án trong phần quyết định phải cụ thể, rõ ràng.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các chi phí này nguyên đơn phải chịu; trong đó chi phí giám định chữ viết 1.360.000đ, bị đơn đã nộp tạm ứng nên nguyên đơn phải nộp trả lại bị đơn. Chi phí thẩm định, định giá tài sản 3.500.000đ nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

[5] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Sửa bản án sơ thẩm.

1/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Minh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 295, quyển số 02/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2013 tại Văn phòng Công chứng A và đồng ý trả lại bị đơn số tiền vay 400.000.000đ cùng lãi suất cơ bản theo quy định của pháp luật.

2/- Về án phí: nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm và 300.000đ án phí phúc thẩm; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000đ theo Biên lai số 006365 ngày 31/12/2015 và Biên lai số 004995 ngày 06/01/2021; nguyên đơn được nhận lại 4.700.000đ tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, nên được nhận lại tạm ứng án phí theo Biên lai số 004984 ngày 30/12/2020.

3/- Về chi phí tố tụng khác nguyên đơn phải chịu: bao gồm chi phí giám định chữ viết 1.360.000đ, bị đơn đã nộp tạm ứng nên nguyên đơn phải nộp trả lại bị đơn; Chi phí thẩm định, định giá tài sản 3.500.000đ nguyên đơn đã nộp tạm ứng, chi xong.

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

Tr□□ng h□p b□n án, quy□t đ□nh đ□□c thi hành theo quy đ□nh t□i Đi□u 2 c□a Lu□t Thi hành án dân s□ thì ng□□i đ□□c thi hành án dân s□, ng□□i ph□i thi hành án dân s□ có quy□n th□a thu□n thi hành án, quy□n yêu c□u thi hành án, t□ nguy□n thi hành án ho□c b□ c□□ng ch□ thi hành án theo quy đ□nh t□i các Đi□u 6, 7, 7a, 7b và 9 c□a Lu□t Thi hành án dân s□; th□i hi□u thi hành án đ□□c th□c hi□n theo quy đ□nh t□i Đi□u 30 c□a Lu□t Thi hành án dân s□.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận :
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Bình Thủy.
- Chi cục THADS.Bình Thủy.
- Lưu (HS - 2b).