

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 48/2020/DS-PT  
Ngày 20-02-2020  
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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Kim Cửa

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - 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 20 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 395/2019/TLPT-DS ngày 23/12/2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2020/QĐ-PT ngày 17/01/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Thu T:* Anh Trần Văn T, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1966 (có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 9, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 8, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Văn R1, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 1A, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1994

4. Chị Nguyễn Thị C1, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Ấp 9, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của Chị Nguyễn Thị C1: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm: 1967; địa chỉ: Ấp 9, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre.*

- *Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị R.*

- *Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và Nguyễn Thị Thu T, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Anh Trần Văn T trình bày:*

Hộ Bà Hồ Thị T1 có phần đất diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 272, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp 9, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cho hộ Bà Hồ Thị T1 và Ông Nguyễn Văn R vào ngày 18/9/2007.

Vào ngày 20/5/2017, bà T1 cùng chồng là ông R và hai người con là Nguyễn Thị C và Nguyễn Thị Kim C có lập “*giấy cam kết, thỏa thuận mua bán đất*” và “*giấy bán đất*” viết tay với nội dung hộ gia đình của bà T1 chuyển nhượng cho bà T toàn bộ thửa đất số 272, tờ bản đồ số 8 có diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 9, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre với giá là 150.000.000 đồng/công đất. Vào thời điểm này, hộ bà T1 đang thế chấp phần đất này để vay số tiền 200.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Bến Tre, đến ngày 13/5/2017 là hết hạn hợp đồng nhưng bà T1 không có tiền trả cho ngân hàng. Ngoài ra bà T1, ông R còn phải trả cho bà Phan Như H số tiền 34.300.000 đồng theo Quyết định số 51/2016/QĐST-DS ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện T. Bà H đã yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án huyện T. Do đó, khi nhận chuyển nhượng đất, bà T trả nợ ngân hàng thay cho bà T1, ông R số tiền 204.500.627 đồng để ông R nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp về. Vào ngày 21/6/2017, bà T trực tiếp trả cho bà Phan Như H số tiền 30.000.000 đồng để bà H rút đơn yêu cầu thi hành án đối với bà T1 và ông R. Sau khi trừ ra số tiền bà T đã trả nợ thay cho bà T1 là 234.500.627 đồng, thì số tiền mua đất còn lại là 290.199.373 đồng bà T tiếp tục đưa đủ cho vợ chồng bà T1. Vợ chồng bà T1 đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng đất từ ngày 20/5/2017 đến nay, bà T đã trồng thêm một số cây trên đất như dừa, xoài, ổi, mận.

Sau khi được xóa thế chấp thì đến ngày 26/6/2017, hộ bà T1 và bà T đã ký

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 272 theo mẫu, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L. Đến ngày 27/6/2017, bà T đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên vào ngày 28/6/2017, Tòa án nhân dân huyện T có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa toàn bộ thửa đất số 272 nên bà T chưa thực hiện thủ tục sang tên được. Sau đó bà T đã khiếu nại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

Bà T yêu cầu bà T1 và ông R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 8, theo diện tích đo đạc thực tế vào ngày 17/01/2019 là 3378,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 9, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre. Đối với căn nhà, vật kiến trúc trên đất và cây trồng trên đất bà T không tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết.

*Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn là bà Nguyễn Thị T, Ông Nguyễn Văn R trình bày:*

Hộ gia đình của bà gồm bà, chồng bà là Ông Nguyễn Văn R, 02 con tên Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Kim C. Hộ của bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 272, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp 9, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre vào năm 2007. Phần đất này có nguồn gốc của cha bà là ông Hồ Văn Lữ tặng cho bà vào năm 2002.

Ngày 16/5/2016, bà thế chấp quyền sử dụng phần đất này để vay ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Bến Tre số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm. Đến hạn trả nợ là ngày 16/5/2017, nhưng không có tiền trả. Ngoài nợ ngân hàng bà T1, ông R còn nợ nhiều người khác nên bà mới tìm bà T năn nỉ nhờ bà T trả nợ dùm bà, khi xóa thế chấp nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ chuyển nhượng phần đất này cho bà T, bà T đồng ý. Nên ngày 20/5/2017, hai bên lập tờ giấy bán đất và tờ giấy cam kết, thỏa thuận mua bán đất cho bà T với giá 150.000.000 đồng/công đất, tính ra thành tiền 524.700.000 đồng. Bà T đã dùng 204.500.627 đồng để trả nợ ngân hàng thay cho bà và trả cho bà Phan Như H 30.000.000 đồng để bà H rút yêu cầu thi hành án. Sau khi bà T trả nợ thay cho bà T1 thì bà T1 mới được xóa thế chấp và đình chỉ thi hành án, bà T1 nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L vào ngày 26/6/2017. Trong hợp đồng tuy chỉ có bà và ông R Ký chuyển nhượng nhưng hai con của bà đã có văn bản ủy quyền cho bà. Số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 290.199.373 đồng, bà T đã đưa đủ cho bà. Sau khi nhận số tiền 290.199.373 đồng, vợ chồng bà tiếp tục trả nợ cho bà Nguyễn Thị V 50.000.000 đồng và bà Lê Thị P 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà trang trải chi phí trong gia đình và lo cho con bà là Nguyễn Thị Kim C đi học.

Gia đình bà đã nhận đủ tiền mua đất và giao đất cho bà T quản lý sử dụng đất từ ngày 20/5/2017 đến nay. Trên đất có căn nhà, chuồng trại và các công trình

phụ kèm theo nhà gia đình bà không tranh chấp. Bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ phần đất thuộc thửa 272 cho bà T. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà R và ông R1 vì tiền bán đất bà cũng đã trả nợ cho ngân hàng, bà H, bà V, bà P chứ không phải tẩu tán tài sản.

Trường hợp nếu Tòa buộc hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà cũng đồng ý trả lại giá trị đất cho bà T với giá 300.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng hiện nay gia đình bà khó khăn, phải đi làm thuê mướn không có khả năng trả tiền lại cho bà T nên bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ông R thống nhất với lời trình bày và ý kiến của vợ ông là Bà Hồ Thị T1.

*Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị R trình bày:*

Vào ngày 29/4/2016, vợ chồng Bà Hồ Thị T1 và Ông Nguyễn Văn R có vay của bà số tiền 490.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận ông R và bà T1 thế chấp cho bà phần đất có diện tích 3.498,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 272 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre. Hai bên có lập giấy tay không có công chứng chứng thực với tựa “*giấy hợp đồng thế chấp đất*” thỏa thuận nếu đến ngày 29/4/2017 âm lịch mà bà T1 và ông R không trả cho bà R số tiền 490.000.000 đồng thì phải chuyển nhượng phần đất đã thế chấp cho bà R. Sau đó bà T1 có mượn thêm số tiền 12.600.000 đồng. Đến thời hạn, bà T1 ông R không trả tiền như đã hứa nên bà khởi kiện ra Tòa yêu cầu bà T1, ông R có trách nhiệm liên đới trả cho bà số tiền 502.600.000 đồng, bà không yêu cầu ông R, bà T1 chuyển nhượng đất. Tòa án thụ lý vụ án vào ngày 23/5/2017. Trong quá trình Tòa đang giải quyết vụ án thì bà phát hiện bà T1, ông R lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho Bà Nguyễn Thị Thu T vào ngày 26/6/2017 nên bà có làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa toàn bộ thửa đất số 272 của ông R và bà T1 để đảm bảo thi hành án cho bà. Ngày 28/6/2017, Tòa án nhân dân huyện T ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT phong tỏa thửa đất số 272 của bà T1 và ông R. Đến ngày 01/9/2017, Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 71/2017/QĐ-ST buộc ông R và bà T1 có trách nhiệm trả cho bà số tiền 502.600.000 đồng và lãi chậm trả. Bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án đối với bà T1 và ông R. Việc bà T1, ông R đang thiếu nợ bà, thế chấp đất cho bà nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, nhận tiền chuyển nhượng đất cũng không trả nợ cho bà là tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ đối với bà.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 26/6/2017 giữa bà T với bà T1 và ông R đối với phần đất có diện tích 3.498,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 272 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre để đảm bảo thi hành án cho bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông R1 trình bày:*

Bà T1 và ông R có nợ ông số tiền 102.500.000 đồng. Ông đã khởi kiện và

được Tòa án chấp nhận yêu cầu buộc bà T1 và ông R có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền này. Ông đã có đơn yêu cầu thi hành án nhưng bà T1 và ông R không tự nguyện trả nợ cho ông. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017 giữa bà T với bà T1 và ông R đối với phần đất có diện tích 3.498,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 272 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre để Chi cục thi hành án dân sự huyện T kê biên phần đất này thi hành án cho ông.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện T đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án sơ thẩm số 134/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ các Điều 100, 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Thu T, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 3.378,1m<sup>2</sup>) thuộc thửa 272 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R với Bà Nguyễn Thị Thu T đã được chứng thực vào ngày 26/6/2017 tại Ủy ban nhân dân xã L (kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng).

Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị Thu T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 26/6/2017 đối với thửa đất số 272 tờ bản đồ số 8 có diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R với Bà Nguyễn Thị Thu T.

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Văn R1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017 đối với thửa đất số 272 tờ bản đồ số 8 có diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R với Bà Nguyễn Thị Thu T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Quyết định số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/11/2019 kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Nội dung kháng nghị: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án nêu trên để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngày 11/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 272, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện T giữa Bà Nguyễn Thị Thu T với Ông Nguyễn Văn R và Bà Hồ Thị T1 để ông R, bà T1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tại cơ quan Thi hành án cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị R vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà R trình bày: Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà mà tiếp tục cho nguyên đơn và bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa phù hợp, vì ông R, bà T1 đã tự nguyện thế chấp phần đất trên cho bà để đảm bảo cho khoản tiền vay nhưng trong thời gian thế chấp đất lại chuyển nhượng cho người khác là không đúng. Hơn nữa, bà khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay ngày 23/5/2017 trước ngày bà T1, ông R ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T ngày 22/6/2017. Do đó, bà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà T1 và ông R đối với thửa đất 272, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát, anh Thuận trình bày: Tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất mà các bên chuyển nhượng không có tranh chấp, đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực và tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng; các bên đã tiến hành đăng ký theo quy định nhưng do bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký; bà T1 đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng; tiền chuyển nhượng bà T1 dùng vào việc trả nợ ngân hàng và một số chủ nợ khác nên không có hành vi tẩu tán tài sản. Do đó, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà R, bác kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn đơn không đồng ý với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà T1, ông R chưa phát sinh hiệu lực vì đã bị ngăn chặn khi thực hiện việc đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng thấp

hơn giá chuyên nhượng thực tế nhằm mục đích giảm tiền thuế nên vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng này bị vô hiệu, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là không có căn cứ. Đối với kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết nên đề nghị sửa kháng nghị theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà T1, ông R ngày 26/6/2017 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm số 134/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện T theo hướng đã phân tích ở trên.

### **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 nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; kháng cáo của Bà Nguyễn Thị R; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế 3.378,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 272 tờ bản đồ số 08 (thửa cũ 1260, tờ bản đồ số 01) tọa lạc tại Ấp 9, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Hồ Văn Lữ (cha của bà T1) tặng cho bà T1 vào năm 2001. Đến ngày 15/3/2002, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Bà Hồ Thị T1. Đến ngày 18/9/2007, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo đo đạc tọa độ cho hộ bà Nguyễn Thị T và chồng Ông Nguyễn Văn R. Theo xác nhận của Công an xã L thì vào năm 2002 và năm 2007 trong hộ Bà Hồ Thị T1 gồm có 04 nhân khẩu là bà T1, ông R, chị Chung, chị Chi.

[2] Xét hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng diện tích đất 3.498,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 272, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã L, huyện T ngày 26/6/2017 giữa Bà Nguyễn Thị Thu T với Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L nên tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung: Trong quá trình tố tụng cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giá trị thực của hợp đồng là 524.700.000 đồng, không phải 250.000.000 đồng ghi trong hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng việc ghi giá hợp đồng thấp hơn giá thực tế là nhằm giảm tiền thuế. Như vậy, có cơ sở xác định giá ghi trong hợp đồng chuyên nhượng là giả tạo nhằm mục đích trốn thuế nên hợp đồng trên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu*”

lực”. Trong trường hợp này, bên cạnh hợp đồng giả tạo ngày 26/6/2017 (với giá ghi trên hợp đồng là 250.000.000 đồng) thì tồn tại một hợp đồng bị che dấu là hợp đồng chuyển nhượng với giá 524.700.000 đồng được thể hiện dưới hình thức “Giấy bán đất” ngày 20/5/2017 giữa Bà Nguyễn Thị Thu T với gia đình ông R.

Tại giấy bán đất đề ngày 20/5/2017 do bà T cung cấp có nội dung: *Hôm nay ngày 20/5/2017, hộ gia đình chúng tôi gồm có Nguyễn Văn Rây, Hồ Thị Thủy, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Kim C cùng cư ngụ tại ấp 9, Hưng Lễ, GT, BT cùng thống nhất bán diện tích đất 3498 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 272 tờ bản đồ số 8 cho Bà Nguyễn Thị Thu T địa chỉ ấp 12 xã L, GT, BT với số tiền là : 524.700.000 đồng nhận đủ tiền do bà T giao, do bà T sử dụng từ ngày 20/5/2017...*”. Xét thấy, giấy bán đất nêu trên thể hiện đầy đủ nội dung của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Bà Hồ Thị T1 và Ông Nguyễn Văn R là đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất trong thời hạn sử dụng đất nên đảm bảo về mặt nội dung theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Về hình thức hợp đồng: Giấy bán đất nêu trên chỉ có chữ ký của các bên, không được công, chứng chứng thực theo đúng quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên bị vô hiệu về mặt hình thức. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận bà T đã trả đầy đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã nhận đất và trồng cây lâu năm trên đất, phía bà T1, ông R đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T. Như vậy, các bên đã thực hiện hơn 2/3 hợp nghĩa vụ trong hợp đồng, đồng thời ông R, bà T1, bà T đều có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần phải công nhận hiệu lực của giao dịch này theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2017 giữa bà T1, ông R với bà T đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã L, huyện T có diện tích qua đo đạc thực tế là 3.378,1m<sup>2</sup>.

[4] Bà R kháng cáo cho rằng việc bà T1, ông R đang thiếu nợ bà, thế chấp đất cho bà nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, nhận tiền chuyển nhượng đất cũng không trả nợ cho bà là tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ đối với bà. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào giấy hợp đồng thế chấp đất không ghi ngày tháng bản sao chụp không có công chứng chứng thực do bà R nộp có nội dung: *Vợ chồng tôi có thể chấp phần đất nêu trên cho Nguyễn Thị Riêng, thường trú ấp 8, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre số tiền tổng cộng là 490.000.000 đồng để phát triển kinh tế và đáo hạn ngân hàng...* Mặc dù, bà T1 và ông R thừa nhận hai bên có việc thỏa thuận này nhưng Thửa đất số 272 cấp cho hộ gia đình, tuy nhiên Chị Nguyễn Thị C1 không có ký tên và giấy hợp đồng thế chấp đất này là không đủ thành phần về mặt chủ thể giao kết hợp đồng. Đồng thời, việc hai bên thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất



đai năm 2013 nên không được pháp luật công nhận. Vì vậy, xem như việc cho vay tiền giữa bà R với bà T1, ông R là không có bảo đảm.

Căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 48/2017/QĐST-DS ngày 17/7/2017 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 71/2017/QĐST-DS ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện T thì xác định bà T1, ông R có nợ và có nghĩa vụ trả cho bà R số tiền 502.600.000 đồng và trả cho ông R1 số tiền 102.500.000 đồng. Tuy nhiên các giao dịch vay tiền này không có bảo đảm. Mặt khác, tại thời điểm xác định nghĩa vụ trả nợ cho bà R là vào ngày 01/9/2017, trả nợ cho ông R1 là vào ngày 17/7/2017 sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là vào ngày 26/6/2017. Đồng thời bà T1 cũng chứng minh được việc bà chuyển nhượng đất cho bà T để trả nợ cho ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Bến Tre số tiền 204.500.627 đồng, trả cho bà Phan Như H số tiền 30.000.000 đồng, trả cho bà Lê Thị P số tiền 50.000.000 đồng, trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 cho rằng nguyên nhân bà chưa trả tiền cho bà R và ông R1 là do bà ưu tiên thanh toán cho những chủ nợ không tính tiền lãi và đồng ý cho bà trả dần, riêng bà R, ông R1 đã tính tiền lãi đối với số tiền vay và yêu cầu bà phải thanh toán một lần nên bà không có khả năng trả nợ theo yêu cầu. Từ đó, xét thấy không có căn cứ cho rằng bà T1, ông R chuyển nhượng đất nhằm tẩu tán tài sản.

Theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án Dân sự thì *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự”*. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng thửa đất 272 giữa bà T1, ông R với bà T theo giấy bán đất ngày 20/5/2019 thực hiện trước khi có quyết định buộc bà T1, ông R trả nợ cho bà R, ông R1. Mặc dù hợp đồng có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 hợp đồng và có yêu cầu tiếp tục hợp đồng nên hợp đồng được công nhận.

Ngoài ra, việc bà R, ông R1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà T1, ông R là không đúng vì hủy hợp đồng là một chế tài quy định cho giải quyết hợp đồng có hiệu lực. Trong trường hợp này, hợp đồng giữa bà T với bà T1, ông R là hợp đồng chưa có hiệu lực vì chưa hoàn tất việc đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên thấy rằng: Tòa án sơ thẩm không tuyên bố hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ nên cần phải sửa án. Kháng cáo của bà R không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên phần án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng theo quy định.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Nguyễn Thị R phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị R.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 100, 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 124, 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Thu T về buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 3.378,1m<sup>2</sup>) thuộc thửa 272 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R với Bà Nguyễn Thị Thu T đã được chứng thực vào ngày 26/6/2017 tại Ủy ban nhân dân xã L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 3.378,1m<sup>2</sup>) thuộc thửa 272 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R với Bà Nguyễn Thị Thu T đã được chứng thực vào ngày 26/6/2017 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện T vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc Bà Nguyễn Thị Thu T, Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 3.378,1m<sup>2</sup>) thuộc thửa 272 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre theo giấy bán

đất ngày 20/5/2017 với giá chuyển nhượng là 524.700.000 đồng.

Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị Thu T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 26/6/2017 đối với thửa đất số 272 tờ bản đồ số 8 có diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R với Bà Nguyễn Thị Thu T.

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Văn R1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017 đối với thửa đất số 272 tờ bản đồ số 8 có diện tích 3.498,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa Bà Hồ Thị T1, Ông Nguyễn Văn R với Bà Nguyễn Thị Thu T.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, thu thập chứng cứ: Do yêu cầu không được chấp nhận nên Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.324.000 (Hai triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn).

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu T chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016857 ngày 22/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

- Bà Nguyễn Thị R phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000291 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Ông Nguyễn Văn R1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000292 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị R phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007428 ngày 11/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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 thỏa 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 của 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 Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**