

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **215/2024/DS-PT**
Ngày: 26 - 8 - 2024
“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 SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Dũ.

2. Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 26/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2024/TLPT-DS ngày 11/7/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2024/QĐ-PT ngày 17/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 239/2024/QĐ-PT ngày 05/8/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Thạch Thị Huỳnh M, sinh năm 1991, trú tại: Số C đường N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/10/2022 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Chí B là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số C, đường N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Sơn H, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số B, đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

3.1. Bà Thạch Thị T. Địa chỉ: số B, đường T, khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Diệu O là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư Tỉnh S; Địa chỉ: Số I, đường T, khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Bà Nguyễn Việt H1. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.3. Văn phòng Công chứng Trần Thanh D. Địa chỉ: Số A, đường V, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Ông Sơn H là bị đơn; bà Thạch Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 28/9/2022 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thạch Thị Huỳnh M thống nhất trình bày:*

Vào ngày 05/12/2011 bà Nguyễn Thị Bích N có vay của ông Sơn H số tiền tổng cộng là 350.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay.

Khi vay, giữa bà N và ông H không làm hợp đồng cũng như biên nhận vay tiền. Tuy nhiên, để đảm bảo khoản vay thì giữa bà N, ông H có lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Cụ thể:

Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại khóm D, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, số công chứng 2375 ngày 05/12/2011 công chứng tại Văn phòng C (bên nhận chuyển nhượng là mẹ của ông H bà Thạch Thị T), hợp đồng này để đảm bảo cho số tiền vay là 100.000.00 đồng.

Thứ hai: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172m², loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, số công chứng 2374 ngày 05/12/2011 công chứng tại Văn phòng C (bên nhận chuyển nhượng là mẹ của ông H bà Thạch Thị T), hợp đồng này để đảm bảo cho số tiền vay là 250.000.00 đồng.

Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N đã nhận của ông H đủ số tiền 350.000.000 đồng và bà N đã giao cho bà T giữ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất đã chuyển nhượng. Các bên cũng thỏa thuận: Khi bà N trả hết số tiền vốn vay và tiền lãi cho ông H thì ông H và bà T sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trên và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vào ngày 31/5/2013 bà N trả cho ông H số

tiền vốn vay 100.000.000 đồng và tiền lãi tổng cộng là 54.000.000 đồng (số tiền lãi bà N đóng cho ông H hàng tháng). Sau khi bà N trả tiền thì bà N, ông H và bà T ra Văn phòng C ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2375 và ông H với bà T giao lại cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với số tiền vay 250.000.000 đồng đến nay bà N vẫn chưa thanh toán cho ông H. Tuy nhiên, bà N vẫn trả lãi hàng tháng cho ông H từ tháng 12/2011 đến tháng 3/2022 (từ 12/2011 đến tháng 4/2015 trả lãi 3%/tháng thành tiền 307.500.000 đồng; Từ tháng 5/2015 đến tháng 3/2022 trả lãi theo mức ấn định của ông H mỗi tháng 2.300.000 đồng).

Vào tháng 12/2014 ông H yêu cầu bà N ký chỉnh lý biến động sang tên cho mẹ ông H là bà Thạch Thị T vì ông H kêu bà N phải trả tiền vốn vay nhưng bà N không có khả năng trả. Ông H thỏa thuận là đến khi nào bà N trả đủ tiền vốn và lãi cho ông thì ông sẽ ký biến động trả lại tên cho bà N trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 14/3/2022 bà N đến nhà ông H để trả nợ khoản vay. Lúc đó ông H nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp và người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có nhà nên hẹn bà N lại lần sau.

Đến ngày 25/3/2022 bà N liên hệ ông H để thanh toán khoản nợ này thì ông H nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố cho bà N1 (không nói rõ họ, tên) số tiền cầm cố là 320.000.000 đồng. Ông H yêu cầu bà N phải trả số tiền vốn 300.000.000 đồng và trả thêm khoản tiền lãi 2%/tháng từ năm 2015 đến tháng 3/2022. Bà N không đồng ý. Đến ngày 15/5/2022 bà N tiếp tục đến nhà ông H để thương lượng thì ông H yêu cầu bà N trả số tiền tương đương với 9,4 lượng vàng (không có nói cụ thể bao nhiêu tiền) thì ông H sẽ cho bà N chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà N không đồng ý. Sau đó, đến tháng 7/2022 ông H nhắn tin cho bà N phải trả số tiền tương đương với 9,4 lượng vàng (460.000.000 đồng) thì ông H sẽ cho bà N chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 31/8/2022 bà N đến nhà cho ông H yêu cầu chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông H nói bà N đến trễ hẹn nên không cho bà N chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2374, ngày 05/12/2011 được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 108603, do UBND huyện M cấp ngày 03/08/2004 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bích N vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 143445 do UBND huyện M cấp ngày 17/3/2015 cho bà Thạch Thị T, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172,0m², đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Sơn H trình bày:*

Vào ngày 05/12/2011, bà N gặp khó khăn thì có liên hệ với ông để vay tiền nhưng ông không đồng ý. Sau đó thì bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông hai phần đất như phía bà N trình bày. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông nói với bà N là chuyển nhượng sang cho mẹ ông là bà Thạch Thị T với giá 100.000.000 đồng đối với phần đất tọa lạc ở phường G, thành phố S và giá 250.000.000 đồng đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà N có xin ông trong năm đầu nếu bà N có tiền thì cho bà N chuộc lại hai phần đất đã chuyển nhượng, thì ông cũng đồng ý. Bà N tự nguyện đóng lãi cho ông 3%/tháng và bà N có đóng lãi được khoảng 01 năm (do không đóng lãi liên tục nên ông chỉ biết bà N đóng lãi được khoảng 14 tháng). Đến năm 2013 thì ông cho bà N chuộc lại phần đất ở phường G, thành phố S. Đến thời điểm này thì bà N đã trả lại cho ông khoản tiền đã chuyển nhượng đối với phần đất này.

Đối với phần đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 2015 sau khi bà T được cấp giấy CNQSDĐ thì ông thông báo cho bà N biết ông sẽ chuyển nhượng lại phần đất này với giá 320.000.000 đồng. Nếu bà N có tiền để mua thì ông sẽ nói chuyển nhượng lại cho bà N với giá 320.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ năm 2015 đến đầu năm 2022 thì bà N không có thỏa thuận để nhận chuyển nhượng lại. Mà đến tháng 3/2022 thì bà N có đặt vấn đề với ông là yêu cầu chuộc lại phần đất này. Vào ngày 01/7/2022 ông có nhắn tin cho bà N là nếu bà N muốn mua lại thì ông sẽ bán cho bà N với giá 640.000.000 đồng nhưng không được trả lời. Đến tháng 9/2022 thì bà N dẫn một người tên B1 đến để coi và mua đất thì ông không đồng ý bán nữa.

Phần đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì hiện nay bà T đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T không có sang bán, cầm cố hay thế chấp, tặng cho ai vì đang tranh chấp nên không buôn bán gì được.

Trường hợp tòa án hủy bỏ hay tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2374, ngày 05/12/2011 được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì ông yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường theo quy định của pháp luật tương ứng với phần trăm lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu hay bị hủy bỏ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị T trình bày:* Vào năm 2011 bà T nghe ông H nói bà N đang gặp khó khăn cần chuyển nhượng lại phần đất, nên H nhờ bà giúp mua lại phần đất của bà N phần đất tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Trong năm đầu tiên nếu bà N có điều kiện thì cho bà N chuộc lại phần đất bà N sẽ trả lại tiền chuyển

nhượng và tiền lãi cho bà T. Nhưng đến năm 2015 bà T quyết định chuyển sang tên mình (cấp đổi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhằm mục đích chuyển nhượng cho người khác.

Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì bà T giao đủ tiền cho bà N. Tuy nhiên, từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay thì bà T chưa quản lý, sử dụng đất mà do bà N nói gặp khó khăn nên xin được quản lý, sử dụng để nuôi tôm, nuôi cá.

Nay bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt H1 trình bày: Phần đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc từ cha, mẹ của bà N và bà H1. Bà H1 là người trực tiếp quản lý và sử dụng từ trước cho đến nay. Nay bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C không có ý kiến trình bày cũng như không có mặt theo giấy triệu tập của tòa án.*

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 157, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 137, 689, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích N với bên nhận chuyển nhượng là bà Thạch Thị T được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng ngày 05/12/2011 số công chứng 2374, quyền số III 05/12/2011/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Bà Nguyễn Thị Bích N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172,0m², đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 22/4/2024, ông Sơn H là bị đơn, bà Thạch Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp đối chiếu với quy định của pháp luật. Tòa án nhận thấy hợp đồng vô hiệu thì ông H và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích N không rút đơn khởi kiện; ông Sơn H và bà Thạch Thị T không rút lại đơn kháng cáo; các đương sự không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* *Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2374, ngày 05/12/2011 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà N với bên nhận chuyển nhượng là bà T đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận, sau khi ký hợp đồng thì ông H giao cho bà N số tiền 350.000.000 đồng và bà N đóng lãi hàng tháng cho ông H với lãi suất 3%/tháng. Ông H thừa nhận có nhận lãi của bà N 14 tháng theo lãi 3%/tháng; Giá trị thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73 tại chứng thư thẩm định giá thì giá trị là 1.233.000.000 đồng so với giá chuyển nhượng gấp gần 5 lần. Ngoài ra, vào năm 2015 ông H đồng ý chuyển nhượng lại cho bà N phần đất trên với giá là 320.000.000 đồng và vào tháng 3/2022 thì ông H đồng ý chuyển nhượng lại cho bà N với số tiền 640.000.000 đồng. Như vậy, thực chất giữa bà T với bà N không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng mà số tiền bà N nhận là từ ông H. Do đó, các bên thừa nhận là bà N đóng lãi hàng tháng cho ông H và ông H cũng thừa nhận là khi bà N trả vốn và đóng lãi đầy đủ thì trả lại cho bà N phần đất mà bà N đã chuyển nhượng cho bà T. Do đó, có căn cứ xác định số tiền mà ông H giao cho bà N là số tiền ông H cho bà N vay, nên mới có việc bà N đóng lãi hàng tháng cho ông H. Giữa bà N với và T mặc dù có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà T không nhận tiền chuyển nhượng từ bà N và theo các bên thừa nhận thì từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay thì bà T cũng không có nhận phần đất đã chuyển nhượng mà do em của bà N là bà Nguyễn Việt H1 quản lý và sử dụng từ trước đến nay. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H và bà T và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự y án sơ thẩm.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ cho rằng phần đất giữa bà T và bà N chuyển nhượng là hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật, khi cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả theo yêu cầu của ông H và bà T là không đảm bảo quyền lợi của ông H và bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông H và bà T.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Sơn H và bà Thạch Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Sơn H và bà Thạch Thị T là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt H1 và ông Trần Thanh D - Công chứng viên, thuộc Văn phòng C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: 1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2374, ngày 05/12/2011 được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172m², loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 108603 do UBND huyện M cấp ngày 03/08/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Bích N vô hiệu; 2. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 143445 do UBND huyện M cấp ngày 17/3/2015 cho bà Thạch Thị T, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172,0m², đất toạ lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Bị đơn ông Sơn H trình bày: Trường hợp tòa án hủy bỏ hay tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2374, ngày 05/12/2011 được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172m², loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì ông yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường theo quy định của pháp.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[5.1] Bà Thạch Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5.2] Bà Nguyễn Việt H1 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5.3] Văn phòng C không có ý kiến trình bày cũng như không có mặt theo giấy triệu tập của tòa án.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Sơn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nhận thấy:

[6.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ là có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật.

[6.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà T thừa nhận kể từ ngày chuyển nhượng đất đến nay thì ông bà không có trực tiếp sản xuất trên phần đất tại thửa 35, ông H thừa nhận có nhận lãi của bà N được 14 tháng của số tiền 250.000.000 đồng, số tiền 250.000.000 đồng do bà T giao cho ông và ông giao lại cho bà N và các giao dịch chuyển nhượng giữa bà T với bà N là do ông với bà N thỏa thuận, sau đó ông về báo với bà T thì bà T đồng ý chuyển nhượng đất của bà N. Đối với phần đất ở khóm D, phường G thì cũng do mẹ ông là bà T chuyển nhượng của bà N giá 100.000.000 đồng, bà N đóng lãi cho ông đến ngày 31/5/2013 thì bà N trả cho mẹ ông 100.000.000 đồng cùng phần lãi, nên các bên đến Văn phòng C ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ở phần đất tại khóm D, phường G và ông H với bà T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

[6.3] Xét hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2374, ngày 05/12/2011 được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C) thì xét thấy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích N với bên nhận chuyển nhượng là bà Thạch Thị T được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng C ngày 05/12/2011 là đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 và Điều 689 Bộ luật dân sự 2005, nên hình thức của hợp đồng là hợp pháp là có căn cứ.

[6.4] Xét về nội dung của hợp đồng thì xét thấy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tự giao kết hợp đồng, tự nguyện ký tên và ghi đầy đủ họ tên vào hợp đồng. Do đó, chủ thể ký kết hợp đồng là hợp pháp. Đối tượng của hợp đồng là phần đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích theo đo đạc thực tế 12.713,9m², loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do bà Nguyễn Thị Bích N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm giao dịch phần đất này không có ai tranh chấp, không bị ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, không bị kê biên hay đang thế chấp nên đối tượng của hợp đồng là hợp pháp. Các bên đã thỏa thuận đầy đủ nội dung về giá trị chuyển nhượng, về quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, nội dung của hợp đồng đảm bảo theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự 2005 là có căn cứ.

[6.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2374, ngày 05/12/2011 được công chứng tại Văn phòng C vô hiệu. Vì nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2374, ngày 05/12/2011 giữa bà N với

bà T thực chất là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích là để đảm bảo cho khả năng thanh toán khoản tiền vay 250.000.000 đồng giữa bà N với ông H thì thấy rằng:

[6.5.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 05/12/2011 giữa bà N với bà T có ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng là 2374 và 2375. Sau khi ký hợp đồng thì ông H giao cho bà N số tiền 350.000.000 đồng và bà N đóng lãi hàng tháng cho ông H với lãi suất 3%/tháng. Đến ngày 31/5/2013 bà N trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng thì ông H và bà T ra Văn phòng C ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2375 và ông H với bà T giao lại cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6.5.2] Đối với số tiền 250.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2374 thì bà N vẫn đóng lãi cho ông H đến khoảng năm 2013-2014 với lãi suất 3%/tháng. Phía ông H cũng thừa nhận vào tháng 10/2013 thì ông đồng ý cho bà N trả số tiền vốn 250.000.000 đồng và trả thêm tiền lãi 3%/tháng còn nợ thì ông đồng ý trả lại đất cho bà N. Ngoài ra vào năm 2015 ông H đồng ý chuyển nhượng lại cho bà N phần đất trên với giá là 320.000.000 đồng và vào tháng 3/2022 thì ông H đồng ý chuyển nhượng lại cho bà N với số tiền 640.000.000 đồng.

[6.5.3] Giá chuyển nhượng phần đất trên với giá là 250.000.000 đồng so với giá thẩm định năm 2023 thì giá đất là 1.233.000.000 đồng. Như vậy, giá hiện nay so với giá chuyển nhượng ban đầu chênh lệch gần 5 lần.

[6.5.4] Theo nhận định tại các tiêu mục [6.5.1] đến [6.5.3] mục [6.5] thì thực chất giữa bà T với bà N không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau mà số tiền bà N nhận là từ ông H và các bên thừa nhận là bà N đóng lãi hàng tháng cho ông H và ông H cũng thừa nhận là khi bà N trả vốn và đóng lãi đầy đủ thì trả lại cho bà N phần đất mà bà N đã chuyển nhượng cho bà T. Do đó, có căn cứ xác định số tiền mà ông H giao cho bà N là số tiền ông H cho bà N vay, nên mới có việc bà N đóng lãi hàng tháng cho ông H. Giữa bà N với bà T, mặc dù có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N không nhận tiền chuyển nhượng của bà T và theo các bên thừa nhận thì từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng đất đến nay thì bà T không có nhận phần đất đã chuyển nhượng, phần đất này do em của bà N là bà Nguyễn Việt H1 quản lý và sử dụng từ trước đến nay.

[6.5.5] Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2374 giữa bên chuyển nhượng là bà N với bên nhận chuyển nhượng là bà T thực chất là để bảo đảm cho khoản vay giữa bà N với ông H (là con của bà T). Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2011 giữa bà N với bà T là hợp đồng giả tạo, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6.5.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho việc kháng cáo của mình.

[7] Từ những phân tích tại các mục [6.1] đến [6.4], các tiêu mục [6.5.1] đến [6.5.6] mục [6.5] phần [6], Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần kháng cáo trên.

[8] Ông Sơn H và bà T có đơn kháng cáo, trường hợp đối chiếu với quy định của pháp luật. Tòa án nhận thấy hợp đồng vô hiệu thì ông H và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà thì thấy rằng:

[8.1] Xét hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*.

[8.2] Theo nhận định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2011 giữa bà N với bà T vô hiệu là do giữa bà N với bà T không thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất và giao đất, nên không buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[8.3] Đối với bị đơn ông H, kháng cáo và tại phiên Tòa có ý kiến: Trường hợp tòa án hủy bỏ hay tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2374, ngày 05/12/2011 được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172m², loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì ông yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường theo quy định của pháp luật tương ứng với phần trăm lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu hay bị hủy bỏ thì thấy rằng, theo nhận định trên thì số tiền 250.000.000 đồng mà ông H giao cho bà N là số tiền mà bà N vay của ông H và giữa ông H với bà N cũng không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên các bên không phát sinh trách nhiệm bồi thường trong trường hợp hợp đồng vô hiệu. Trường hợp ông H có yêu cầu bà N thanh toán số tiền đã vay thì có thể khởi kiện một vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[8.4] Từ những phân tích tại các tiêu mục [8.1] và tiêu mục [8.3] mục [8] thì giữa ông H với bà N không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên các bên không phát sinh trách nhiệm bồi thường trong trường hợp hợp đồng vô hiệu. Trường hợp ông H có yêu cầu bà N thanh toán số tiền đã vay thì có thể khởi kiện một vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Giữa bà N với bà T vô hiệu là do giữa bà N với bà T không thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng và giao đất, nên không buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, kháng cáo của ông H và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 143445 do UBND huyện M cấp ngày 17/3/2015 cho bà Thạch Thị T, đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172,0m², đất toạ lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì thấy rằng, Ủy ban nhân dân huyện M căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2011, nên mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 143445 ngày 17/3/2015 cho bà Thạch Thị T. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ ngày ký hợp đồng và các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Tối cao thì khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên huỷ giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên bà N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172,0m², đất toạ lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông H và bà T mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 và điểm đ khoản 1 Điều 12 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 bị đơn ông Sơn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 157, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 137, 689, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích N với bên nhận chuyển nhượng là bà Thạch Thị T được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng ngày 05/12/2011 số công chứng 2374, quyền số III 05/12/2011/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.2. Bà Nguyễn Thị Bích N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, diện tích 12.172,0m², đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000764 ngày 14/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

2.2. Bị đơn ông Sơn H phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Sơn H phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 21.949.558 đồng. Do nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí tố tụng, nên bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 21.949.558 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Bà Thạch Thị T được miễn toàn bộ án phí.

4.2. Ông Sơn H phải chịu 300.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001686 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Như vậy, ông H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, người phải thi hành án 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Lưu: HSVA - VP.

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

Hồ Văn Phụng