

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 467/2024/DS-PT

Ngày: 04-9-2024

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Rên;

Ông Nguyễn Chí Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2312/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Du Thị Kim P, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số D, ấp C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2024):

Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: Số E, khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2024):

Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1993; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Du Thị Kim P trình bày:

Vào ngày 11/12/2021, ông Nguyễn Thanh H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 15, diện tích là 2.702m², tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C ngày 11/12/2021. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Ngày 06/12/2021, bà có làm giấy biên nhận giao số tiền 800.000.000 đồng cho ông H. Ngoài ra, bà với ông H còn ký với nhau văn bản thỏa thuận về việc ông H có nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng, ông H có quyền lưu cư tại thửa đất kể từ ngày ký thỏa thuận, ông H phải trả chi phí lưu cư mỗi tháng 32.000.000 đồng vào ngày 06 dương lịch hàng tháng.

Tuy nhiên, do ông H không tiếp tục trả tiền lưu cư cho bà nên bà đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên nhưng không thực hiện được vì thửa đất này ông H đang bị tranh chấp tại Tòa án. Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã xét xử sơ thẩm vào ngày 10/5/2022, kết quả thửa đất 387 không thuộc quyền sử dụng của ông H. Bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì trong vụ án tranh chấp đó.

Thực tế, bà đã giao cho ông H vay số tiền 768.000.000 đồng, do bà trừ 32.000.000 đồng tiền lưu cư tháng đầu tiên. Do tiền lãi hai bên thỏa thuận mỗi tháng là 4% nên tính ra số tiền lưu cư là 32.000.000đồng/tháng.

Nay, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2021 giữa bà và ông H đối với thửa đất 387, đồng thời yêu cầu ông H trả lại cho bà số tiền 768.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 11/12/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử với mức lãi suất là 20%/năm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh H không đến Tòa án tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã tuyên:

Căn cứ các điều 117, 122, 124, 131, 385, 407 của Bộ luật Dân sự; các điều 26, 35, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 26, 35, 39, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Du Thị Kim P.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Du Thị Kim P với ông Nguyễn Thanh H ngày 11/12/2021 đối với thửa đất 387, tờ bản đồ số 15, diện tích là 2.702m², tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Thanh H có trách nhiệm trả cho bà Du Thị Kim P số tiền 1.136.213.000 (một tỷ một trăm ba mươi sáu triệu hai trăm mười ba nghìn) đồng, trong đó tiền gốc là 768.000.000 (bảy trăm sáu mươi tám triệu) đồng và tiền lãi là 368.213.000 (ba trăm sáu mươi tám triệu hai trăm mười ba nghìn) đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về lãi chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/5/2024, bị đơn ông Nguyễn Thanh H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông H yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Ông H chỉ nhận của bà P số tiền 300.000.000 đồng.
- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P về việc yêu cầu tính lãi suất 20%/năm.

Tại đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 30/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và trình bày: tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn

ông H yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để trung cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông H trong Giấy giao nhận tiền đề ngày 06/12/2021, Văn bản thỏa thuận về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/12/2021, nhưng nay phía ông H không yêu cầu tiến hành giám định chữ ký, chữ viết nữa, yêu cầu Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và 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 đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký, chữ viết của ông H trong Giấy giao nhận tiền đề ngày 06/12/2021, Văn bản thỏa thuận về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/12/2021. Tuy nhiên, sau đó Tòa án đã ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 3016 ngày 09/8/2024 nhưng phía ông H không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo thông báo của Tòa án. Đồng thời, tại đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 30/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H có ý kiến không yêu cầu tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của ông H nữa, yêu cầu Tòa án tiếp tục

xét xử vụ án theo quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không trung cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông H, tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Du Thị Kim P khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2021 giữa bà và ông H đối với thửa đất 387, tờ bản đồ số 15, diện tích là 2.702m², đồng thời yêu cầu ông H trả lại cho bà số tiền 768.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 11/12/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử với mức lãi suất là 20%/năm.

Bị đơn ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P về việc yêu cầu tính lãi theo lãi suất 20%/năm, chỉ đồng ý trả cho bà P số tiền 300.000.000 đồng.

Xét kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh H với bên nhận chuyển nhượng bà Du Thị Kim P đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 15, diện tích là 2.702m², tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng. Về mặt hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, căn cứ theo Bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2015 giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thanh H là vô hiệu. Buộc ông H trả lại cho bà M quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.702m², tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. Mặc dù ông H kháng cáo Bản án sơ thẩm nhưng ông H vắng mặt không lý do (dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai) và cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã ban hành Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự. Do đó, Bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ theo Bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc có hiệu lực pháp luật xác định ông H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 387, do đó, ông H không có quyền chuyển nhượng thửa đất này cho bà P. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà P ngày 11/12/2021 đối với thửa đất số 387 bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về

việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2021 giữa nguyên đơn bà P và bị đơn ông H là có cơ sở.

[2.2] Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ theo nội dung Bản án số 22/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc thì ông H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 387 của bà Nguyễn Thị M để vay Ngân hàng, trên đất có nhà của bà M và bà M là người quản lý, sử dụng đất. Bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 387 nhưng thực tế không biết bà M là người quản lý, sử dụng đất. Bên cạnh đó, bà P với ông H lại ký thỏa thuận thời gian cho ông H lưu cư và ông H trả tiền lưu cư cho bà P mỗi tháng 32.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2021 thể hiện không đúng bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bản chất là hợp đồng vay tiền và việc trả tiền lưu cư thực chất là trả tiền lãi.

Phía bà P thừa nhận cho ông H vay tiền, lãi suất là 4%/tháng. Do đó, căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 387 giữa ông H với bà P vô hiệu do giả tạo, giao dịch dân sự bị che giấu là hợp đồng vay tài sản giữa bà P với ông H vẫn có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào Giấy giao nhận tiền đề ngày 06/12/2021 có nội dung ông H có chuyển nhượng cho bà P thửa đất số 387 với giá 800.000.000 đồng, cùng ngày bà P giao đủ cho ông H số tiền 800.000.000 đồng. Đồng thời, cùng ngày 06/12/2021 bà P với ông H còn ký Văn bản thỏa thuận về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung ông H có quyền lưu cư sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể từ ngày ký thỏa thuận, đồng thời ông H phải trả chi phí lưu cư mỗi tháng 32.000.000 đồng vào ngày 06 dương lịch hàng tháng. Bà P thừa nhận mặc dù trong giấy giao nhận tiền ông H đã nhận 800.000.000 đồng nhưng thực tế khi giao tiền bà có trừ tiền lưu cư tháng đầu tiên là 32.000.000 đồng nên số tiền thực tế bà giao cho ông H và ông H đã nhận là 768.000.000 đồng. Từ khi ký thỏa thuận đến nay, ông H không có trả tiền lưu cư cho bà P theo như thỏa thuận.

Xét yêu cầu của bà P buộc ông H trả lại cho bà số tiền vay 768.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 11/12/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử với mức lãi suất là 20%/năm là có căn cứ. Ông H có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền vay là 768.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 11/12/2021 cho đến ngày 04/5/2024 với lãi suất 20%/năm, thành tiền là 368.213.000 đồng.

Ông H cho rằng ông không có nhận số tiền 768.000.000 đồng của bà P mà ông chỉ nhận của bà P số tiền 300.000.000 đồng nhưng ông H không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày này.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P là có căn cứ.

Ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 122, 124, 131, 385, 407, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Du Thị Kim P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Du Thị Kim P với ông Nguyễn Thanh H ngày 11/12/2021 đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 15, diện tích là 2.702m², tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ trả cho bà Du Thị Kim P số tiền 1.136.213.000đ (một tỷ, một trăm ba mươi sáu triệu, hai trăm mười ba nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 768.000.000đ (bảy trăm sáu mươi tám triệu đồng) và tiền lãi là 368.213.000đ (ba trăm sáu mươi tám triệu, hai trăm mười ba nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 46.086.390đ (bốn mươi sáu triệu không trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm chín mươi đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả lại cho bà Du Thị Kim P số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003034 ngày 18/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004659 ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, có 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi THA huyện Mỏ Cày Bắc;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang