

Bản án số:137/2021/DSPT

Ngày: 25-3-2021

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận QSD đất”.*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Tuấn Vinh

*Các Thẩm phán:*

Bà Phạm Thị Duyên

Ông Nguyễn Đức Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Kim Nhi.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:**

Ông Đoàn Văn Vg - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 473/2020/TLPT-HC ngày 05 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DSST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4023/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Lê Tân Tr, sinh năm: 1970. (Vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Phương L, sinh năm: 1974. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Việt Kiều, xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Văn B, sinh năm 1964. (Có mặt).

Địa chỉ: ... Vườn Lài, phường Tân Thành, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

Bà Nguyễn Thị Lan Oanh - Luật sư, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(Có mặt).

**- Bị đơn:**

Bà Phạm Thị Tuyết V, sinh năm: 1967.(Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 12/21, Khu phố 5, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Văn T, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số ..., tổ 02 (Tổ 30 cũ), khu phố 5, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Giấy ủy quyền ngày 30/3/2017).(Có mặt).

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

1. Ông Hoàng Minh Q, sinh năm: 1974.

2. Bà Lê Thị Kim O, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: ... xa lộ Hà Nội, khu phố 4, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà O: Ông Vũ Văn T, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: 6F, tổ 02 (tổ 30 cũ), khu phố 5, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (Giấy ủy quyền ngày 30/3/2017).

3. Ông Mai Quốc Th, sinh năm: 1988.(Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Trung Nghĩa, xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th (Giấy ủy quyền ngày 28/9/2020): Ông Phạm Ngọc Q, sinh năm 1970. (Có mặt).

Địa chỉ: ... Nguyễn Xí, phường 26, Bình Thạnh, TPHCM.

4. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: ..., khu phố 5, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đại: Ông Vũ Văn T, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: ..., khu phố 5, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (Giấy ủy quyền ngày 30/3/2017).

5. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc. (Văn bản ủy quyền số 3436/STNMT-VP ngày 15/6/2017).(Vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Thiên Tr, sinh năm: 1994. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Trung Nghĩa, xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- **Người kháng cáo:**nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn-ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L trình bày:*

Vào ngày 08/04/2015, vợ chồng ông bà có vay của bà Phạm Thị Tuyết V số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và đã ký chuyển nhượng cho bà V hai thửa đất để làm tin khi vay là thửa đất số 83 tờ bản đồ 23 xã Bảo Bình, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai và thửa đất số 396 tờ bản đồ số 18 xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Vợ chồng ông bà đã trả cả vốn lẫn lãi được 60.000.000 đồng. Ông bà và bà V có thỏa thuận với nhau trong vòng 36 tháng bà Tuyết V không được chuyển nhượng cho ai, tuy nhiên đến ngày 07/12/2016, ông bà bất ngờ hay tin bà V đã chuyển nhượng khu đất tại xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, Đồng Nai mà không bàn bạc gì với vợ chồng ông bà. Trong khi sự việc đang chờ Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết, ông bà có qua báo với ông Mai Quốc Th (sát hàng ranh đất nhà ông bà) về việc có tranh chấp trên đất mình, nhưng ông Th vẫn ngang nhiên cày bới làm mất hàng ranh của đất ông bà. Ông bà có trình báo đến Ủy ban nhân dân xã để ngăn chặn nhưng ông Th vẫn thêm một lần nữa qua chặt đứt cây điều của rẫy ông bà.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Phương L và ông Lê Tấn Tr với bà Phạm Thị Tuyết V lập ngày 08/4/2015 đối với diện tích đất 1.833m<sup>2</sup> thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 102500 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Phạm Thị Tuyết V ngày 02/6/2016.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Tuyết V và ông Hoàng Minh Q đối với phần đất tại thửa 396, tờ bản đồ 18, xã Xuân Trường.

\*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Minh Q – bà Lê Thị Kim O và ông Mai Quốc Th đối với phần đất tại thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường.

*- Bị đơn-bà Phạm Thị Tuyết V do ông Vũ Văn T đại diện trình bày:*

Vào ngày 08/04/2015, vợ chồng bà Lê Thị Phương L, ông Lê Tấn Tr có ký sang đất cho bà Phạm Thị Tuyết V 02 lô đất tại Văn phòng Công chứng Hoàng Long tỉnh Đồng Nai với giá 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) bao gồm: thửa đất số 83 tờ bản đồ 23 diện tích 2512m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Bình Tân, xã Bảo Bình, huyện Cẩm Mỹ, Đồng Nai và thửa đất số 396 tờ bản đồ 18, diện tích 1833m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Trung Nghĩa, xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, Đồng Nai, cả hai vợ chồng đã ký giấy nhận đủ 500 triệu đồng. Khi làm thủ tục sang tên, địa chính đo vẽ lại thửa đất thì diện tích bị thiếu, có thể do các hộ lấn chiếm nên diện tích thực tế chỉ còn lại 1572,2m<sup>2</sup>. Sau đó bà V được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài thủ tục sang bán nhà đất theo quy định hai bên đã hoàn tất, bà L còn muốn viết thêm tờ giấy thỏa thuận (ngoài hợp đồng) với nội dung đại ý là: nếu trong vòng 6 tháng mà bà V chưa bán đất cho ai thì bà sẽ mua lại với giá 638 triệu đồng, ngoài 6 tháng thì bà V cứ việc bán cho người khác. Tờ giấy này do chính bà L viết, bà V và chị Lê Thị Thu Hà (làm nhân chứng ký), bà L photo lại cho bà V một bản, còn bản chính bà L lưu giữ.

17 tháng sau kể từ ngày chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Lan, tức vào ngày 13/09/2016, bà V sang nhượng lô đất 1572,2m<sup>2</sup> (thửa cũ số 396 tờ bản đồ 18, thửa mới là thửa số 1 tờ bản đồ 37) cho anh Hoàng Minh Q, thường trú tại 799/6/17/33, xa lộ Hà Nội, KP4, P. Long Bình, Tp. Biên Hòa. Ngày 06/12/2016, anh Quyền lại sang bán tiếp cho anh Mai Quốc Th cư ngụ ấp Trung Nghĩa, xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc. Việc các đương sự chuyển nhượng đất cho nhau tuân thủ đúng theo quy định của luật đất đai và nhà nước đã công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho họ.

Vợ chồng bà L đã tự ý sửa chữa, ghi chèn thêm vào tờ giấy thỏa thuận (ngoài lề) dòng chữ 36 tháng, trong khi bản gốc chỉ có 6 tháng (sáu tháng) và

chèn thêm chữ ký của vợ chồng vào trong thỏa thuận và căn cứ vào tờ giấy thỏa thuận đã bị sửa chữa này cho rằng thỏa thuận 36 tháng vẫn còn thời hạn, nên bà V bán đất đi là không đúng thỏa thuận. Thực tế, thỏa thuận cá nhân này nằm ngoài hợp đồng sang nhượng đất, không ảnh hưởng tới hợp đồng sang bán mà hai bên đã ký kết tại văn phòng công chứng mà cơ quan nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Về tài liệu chứng cứ mà bà V cung cấp cho Tòa trong đó có 2 tờ giấy ghi bà V nhận 20 triệu đồng (ngày 04/05/2015 và ngày 23/06/2015). Dựa vào đây bà L cho rằng bà V cho vợ chồng bà L vay tiền 200 triệu (theo đơn khởi kiện của bà Lan) lấy lãi rồi cần trừ đất là không có căn cứ, vì giấy vay tiền không có nên không có căn cứ tính lãi tròn 20 triệu. Vì vậy, suy luận của bà L đưa ra là không có căn cứ pháp luật. Thực tế theo bà V, sổ dĩ ghi đã nhận 20 triệu đồng vào tờ giấy mà bà L lưu giữ là vì sau khi bán đất, bà Lan, ông Tr vừa phải lo bồi thường vụ án hình sự mà ông Tr vi phạm, vừa phải lo tiền mua bán, sửa chữa ô tô nên thiếu vốn làm ăn, vì thế bà L tiếp tục xuống nhà bà V vay 150 triệu đồng. Vợ chồng bà L có mang đến các giấy đăng kiểm, cà vẹt xe ô tô đưa cho bà V coi như là thế chấp làm tin, hai bên có làm giấy vay và bà L yêu cầu được trả dần cả gốc, lãi (lãi 3%/tháng) mỗi lần trả khoảng 20 triệu đồng. Bà L trả hết vào ngày 23/06/2015, bà V nhận lại tiền và trả lại các giấy tờ xe cho bà Lan, sau đó hai bên hủy giấy vay nên giấy vay này không còn lưu giữ. Như vậy, giao dịch này hoàn toàn riêng biệt, không liên quan gì đến hợp đồng sang nhượng đất và số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) đồng mà vợ chồng bà L đã ký nhận tiền vào ngày ký hợp đồng sang nhượng đất (có chị Hà làm nhân chứng như đã nêu trên). Nay bà L đưa ra 02 tờ giấy này nhằm tạo có yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất là không có căn cứ pháp luật nên bà V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Lan, ông Tr. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn vì việc khởi kiện đòi hủy hợp đồng sang nhượng đất giữa vợ chồng bà L và bà V và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Mai Quốc Th là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đại do ông Vũ Văn T đại diện trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh Q, bà Lê Thị Kim O do ông Vũ Văn T đại diện trình bày:*

Qua tìm hiểu ông Q, bà O được biết bà Phạm Thị Tuyết V có ý định chuyển nhượng lại thửa đất số 396, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ ấp Trung Nghĩa, xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, diện tích 1833m<sup>2</sup>. Sau khi xem xét thấy phù hợp với nhu cầu của mình nên ông Q, bà O đồng ý nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông Q, bà O và bà V đã tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán, kê khai thuế, đăng bộ sang tên, nhận bàn giao đất và các giấy tờ liên quan.

Sau này, do không còn nhu cầu sử dụng nữa nên vợ ông Q, bà O quyết định bán thửa đất trên cho ông Mai Quốc Th. Ngày 06/12/2016, vợ chồng ông Q, bà

O và ông Mai Quốc Th ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Q, bà O nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông Th đồng thời bàn giao đất và toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan để làm thủ tục đóng thuế, đăng bộ sang tên ông Thịnh.

Việc chuyển nhượng thửa đất trên từ bà V sang vợ chồng ông Q, bà O, sau đó vợ chồng ông Q, bà O chuyển nhượng cho ông Mai Quốc Th là đúng theo trình tự thủ tục quy định, hoàn toàn hợp pháp và không có tranh chấp cũng như không có khiếu nại, khiếu kiện gì.

Do đó, ý kiến của vợ chồng ông Q, bà O là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Phương L và ông Lê Tấn Tr với bà Phạm Thị Tuyết V, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 102500 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Phạm Thị Tuyết V ngày 02/6/2016, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Tuyết V và ông Hoàng Minh Q đối với diện tích đất thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Minh Q – bà Lê Thị Kim O và ông Mai Quốc Th đối với diện tích đất thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường. Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-ông Mai Quốc Th do ông Trần Thái Bình đại diện trình bày:*

Nhà, đất của ông Mai Quốc Th giáp với thửa đất của ông Hoàng Minh Q và bà Lê Thị Kim O . Thấy ông Q và bà O bán đất, ông Th có ý định mua để mở rộng diện tích sử dụng.

Khi hai bên gặp nhau, kiểm tra giấy tờ đất này hoàn toàn hợp pháp, đầy đủ hai bên thống nhất giá mua bán là 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu) đồng, giao tiền 01 lần tại phòng công chứng.

Ngày 06/12/2016, hai bên lập hợp đồng công chứng chuyển quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Hoàng Long tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng công chứng số 9246). Sau khi công chứng, ông Th đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà O, đồng thời ông Q và bà O giao đất trên thực địa và toàn bộ giấy tờ đất bản chính để ông Th hoàn tất thủ tục đóng thuế, đăng bộ, sang tên.

Ngày 08/12/2016, ông Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp nhật biến động trang 4 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 37, địa chỉ xã Xuân Trường huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, diện tích 1572,2m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng nêu trên.

Ông Th nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và vợ chồng ông Q với ông Th là hoàn toàn hợp pháp, đầy đủ giấy tờ được nhà

nước công nhận, quá trình chuyển nhượng giữa các bên cũng không có tranh chấp khiếu nại gì. Tuy nhiên, sau khi làm thủ tục sang tên ông Th tiến hành cải tạo mặt bằng đất để đổ cát thì gia đình ông Tr, bà L ra ngăn cản trái pháp luật, gây thiệt hại rất lớn cho việc kinh doanh của ông Thịnh. Vì vậy, ông Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Nguyễn Thị Thiên Trang trình bày:*

Gia đình bà kinh doanh cát sỏi, vì cần mở rộng kinh doanh nên chồng bà (ông Mai Quốc Th) có nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 01 tờ bản đồ 37 xã Xuân Trường, diện tích công nhận là 1.572,2m<sup>2</sup>. Sau khi công chứng, chồng bà đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q và nhận bàn giao đất và giấy tờ để làm thủ tục đóng thuế, đăng bộ sang tên theo quy định pháp luật. Do đó, bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai do ông Phạm Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng số 1944, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2015 do Văn phòng Công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng thực, và Hợp đồng biên vẽ bản đồ số 1640/2016 theo yêu cầu của ông Lê Tấn Tr để bổ túc hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Tuyết V. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 102500 ngày 02/6/2016.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng số 2906, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2016 do Văn phòng Công chứng Thống Nhất chứng thực nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Minh Q.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng số 9246, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2016 do Văn phòng Công chứng Hoàng Long chứng thực nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Quốc Th.

Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Tuyết V, ông Mai Quốc Th, ông Hoàng Minh Q của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai là đúng trình tự, quy định của pháp luật.

*- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DSST ngày 22 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Phương L và ông Lê Tấn Tr với bà Phạm Thị Tuyết V lập ngày 08/4/2015 đối với diện tích đất 1.833m<sup>2</sup> thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 102500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Phạm Thị Tuyết V ngày 02/6/2016, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Tuyết V và ông Hoàng Minh Q đối với phần đất tại thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Minh Q – bà Lê Thị Kim O và ông Mai Quốc Th đối với phần đất tại thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 28/7/2020, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*- Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện nguyên đơn, cùng luật sư bảo vệ quyền lợi trình bày: thực chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 08/4/2015 là để đảm bảo cho hợp đồng vay số tiền 500.000.000 đồng cùng ngày. Trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã trả lãi được 60.000.000đ (Có các chứng cứ như Giấy thỏa thuận ngày 08/4/2015, Giấy nhận tiền 20.000.000 đồng ngày 26/3/2015. Hai bên không có sự giao nhận quyền sử dụng đất do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là giả tạo. Đề nghị Tòa xem xét sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: không chấp nhận lời trình bày của phía nguyên đơn, không hề có sự vay mượn tiền, bản chất giao dịch nói trên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán, giao nhận và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Đối với chứng cứ nguyên đơn trình bày việc bị đơn nhận số tiền 20.000.000đ không phải tiền trả lãi như nguyên đơn trình bày mà là trả nợ trong một giao dịch khác và hai bên đã thực hiện xong đã chấm dứt giao dịch này. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm: đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và xét các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: chứng cứ là Giấy giao nhận tiền ngày 08/4/2015, giấy biên nhận 20.000.000 đ (có ghi “ trả lãi”) giữa hai bên có những dòng tẩy xóa, phía bị đơn không thừa nhận những nội dung viết thêm, phía nguyên đơn không giải thích được tại sao có sự viết thêm này, phần viết thêm này cũng không thể hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che dấu hợp đồng vay mượn tiền, bản án sơ thẩm



là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Qua nghiên cứu và thẩm tra các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua quá trình tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận xét về nội dung vụ án như sau:*

[1] Đơn kháng cáo ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất 1.833m<sup>2</sup> thửa 396, tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai lập ngày 08/4/2015 là để đảm bảo cho hợp đồng vay 500.000.000 đồng cùng ngày, do đó hợp đồng này là giả tạo, đề nghị sửa án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 08/04/2015, vợ chồng ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Tuyết V thửa đất số 83 tờ bản đồ 23 xã Bảo Bình, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai và thửa đất số 396 tờ bản đồ số 18 xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Theo ông Tr và bà Lan, vợ chồng ông bà có vay của bà Phạm Thị Tuyết V số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và đã ký chuyển nhượng cho bà V hai thửa đất trên để làm tin khi vay. Phía bà V hoàn toàn không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn và trình bày thực tế vợ chồng bà Lan, ông Tr ký chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Tuyết V 02 lô đất nói trên tại Văn phòng Công chứng Hoàng Long tỉnh Đồng Nai với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) bao gồm thửa đất số 83 tờ bản đồ 23 xã Bảo Bình, huyện Cẩm Mỹ, Đồng Nai, diện tích 2512m<sup>2</sup> và thửa đất số 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, Đồng Nai, diện tích 1833m<sup>2</sup>, cả hai vợ chồng ông Tr, bà L đã ký giấy nhận đủ 500 triệu đồng.

Chứng minh cho yêu cầu của mình, Bà Lan, ông Tr cung cấp 02 tờ giấy bà V ghi nhận 20 triệu đồng và cho rằng đây là số tiền trả lãi số nợ trên nhưng phía bà V không thừa nhận mà cho rằng đây là tiền trả cho khoản vay khác 150 triệu đồng của bà Lan, ông Tr và vợ chồng bà Lan, ông Tr đã trả hết vào ngày 23/06/2015. Xét chứng cứ nói trên thấy rằng nguyên đơn tự ghi thêm chữ “tiền lãi”, không thể hiện đây là số tiền trả lãi đối với số tiền vay 500.000.000 đồng để chứng minh thực chất quan hệ giữa hai bên là quan hệ vay tiền.

Trong tờ Giấy thỏa thuận ngày 08-4-2015 do phía ông Tr, bà L cung cấp (BL 18) có ghi “...Hợp đồng QSD đất trên ký chuyển nhượng để làm tin vay với số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu đồng)...”, tuy nhiên trong tờ Giấy thỏa thuận ngày 08-4-2015 do phía bà V cung cấp (BL 38) hoàn toàn không có

nội dung này và người làm chứng ký tên trong Giấy thỏa thuận là bà Lê Thị Thu Hà cũng xác nhận khi bà ký làm chứng thì giấy thỏa thuận không có nội dung này, nội dung này là do bà L viết chèn vào (Biên bản đối chất ngày 29/8/2018 – BL 237, 238). Ngoài ra, bà L và ông Tr không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh có việc vay nợ số tiền trên.

Do đó, việc bà L và ông Tr cho rằng vợ chồng ông bà ký chuyển nhượng cho bà V hai thửa đất trên để làm tin cho khoản vay 500.000.000 đồng là không có cơ sở.

Về việc thỏa thuận (ngoài hợp đồng) thời gian vợ chồng bà L có quyền mua lại quyền sử dụng các thửa đất trên, bà L và ông Tr cho rằng hai bên thỏa thuận thời gian là 36 tháng, bà L và ông Tr có cung cấp tờ Giấy thỏa thuận ghi “...và hẹn trong vòng 36 tháng (30) (sáu tháng) nếu tôi có nhu cầu mua lại chị V phải bán lại cho tôi với giá...” (BL 18) để chứng minh. Tuy nhiên, việc này cũng không được phía bà V thừa nhận. Theo Giấy thỏa thuận do bà V cung cấp (BL 38), thời gian hai bên thỏa thuận chỉ ghi “...và hẹn trong vòng 6 tháng (sáu tháng)”. Mặt khác, người làm chứng ký tên trong Giấy thỏa thuận là bà Lê Thị Thu Hà cũng xác nhận Giấy thỏa thuận ngày 08/4/2015 có nội dung đúng như bà V trình bày và nội dung đúng là “...và hẹn trong vòng 6 tháng (sáu tháng)...” (Biên bản đối chất ngày 29/8/2018 – BL 237, 238). Hơn nữa, trong biên bản đối chất ngày 29/8/2018 giữa ông Tr, bà L với bà V (BL 235, 236), ông Tr và bà L cũng không thể giải thích nổi việc tại sao lại ghi “36 tháng (30) (sáu tháng)”. Do đó, việc bà L và ông Tr cho rằng hai bên thỏa thuận thời gian là 36 tháng bà Tuyết V không được chuyển nhượng cho người khác các thửa đất trên cũng không có cơ sở.

Ngoài ra, nếu thực sự có thỏa thuận trên thì thỏa thuận này cũng không phải là căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; không có căn cứ buộc bị đơn không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác vì Giấy thỏa thuận trên không phải phụ lục hợp đồng và cũng không được chứng thực.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 102500 ngày 02/6/2016, vào ngày 13/9/2016 (tức là sau hơn 17 tháng kể từ ngày hai bên thỏa thuận) bà V đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Hoàng Minh Q và vào ngày 06/12/2016 ông Q đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho ông Mai Quốc Th. Ngày 08/12/2016, ông Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp nhật biến động trang 4 đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ 37 xã Xuân Trường (thửa số 396 tờ bản đồ 18) nói trên. Theo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hoàng Minh Q, ông Mai Quốc Th là đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Đối với lời trình bày của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm về nội dung trên đất hiện nay có mẹ của nguyên đơn đang cư trú nên không có sự giao nhận đất. Tại văn bản số 144/UBND ngày 22/3/2021 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Trường và tại Biên bản thẩm định tại chỗ xác định trên đất không có người cư trú do đó lời trình bày của nguyên đơn về việc hiện vẫn đang quản lý sử dụng đất không có chứng cứ chứng minh.

[3] Như vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L là có căn cứ. Do đó, HĐXX không chấp kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận, ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng dân sự,*

*Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688, Điều 697 Bộ luật dân sự 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Điều 48 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 kháng cáo của ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L; giữ nguyên bản án số 21/2020/DSST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Phương L và ông Lê Tấn Tr với bà Phạm Thị Tuyết V lập ngày 08/4/2015 đối với diện tích đất 1.833m<sup>2</sup> thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 102500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Phạm Thị Tuyết V ngày 02/6/2016, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Tuyết V và ông Hoàng Minh Q đối với phần đất tại thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Minh Q – bà Lê Thị Kim O và ông Mai Quốc Th đối với phần đất tại thửa 396 tờ bản đồ 18 xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L đã nộp theo biên lai thu số 003273 ngày 27/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc được trừ vào tiền án phí ông Tr, bà L phải nộp.

Ông Lê Tấn Tr, bà Lê Thị Phương L phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại các biên lai thu số 00002315 ngày 31/8/2020 và 0002288 ngày 04/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4/Về chi phí tố tụng: Ông Lê Tấn Tr và bà Lê Thị Phương L phải chịu 43.413.000 đồng (Đã nộp xong).

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HTKN).

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

**Dương Tuấn Vinh**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Đắc Minh    Phạm Thị Duyên**

**Dương Tuấn Vinh**