

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: **182/2022/DS-PT**

Ngày: 27/7/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tuấn Quốc

*Các Thẩm phán:* 1/- Bà Trương Thị Liên.

2/- Ông Võ Bảo Anh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2022/TLPT-DS ngày 21/4/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DSST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2022/QĐ-PT ngày 08/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Văn N.** sinh năm: 1973.

Bà **Đỗ Thị Kim L.** sinh năm: 1974; ủy quyền tham gia tố tụng cho ông N (*Văn bản ủy quyền ngày 20/8/2019*).

Địa chỉ: khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Ngọc T.** sinh năm: 1978. Địa chỉ: C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Thị G. sinh năm 1995. Địa chỉ: 58C Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019*).

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

- Anh **Võ Văn H, Võ Văn T; ông Võ Văn T.** Cùng địa chỉ nguyên đơn.

- **Văn phòng Công chứng C.** Địa chỉ: KDC Hưng Phú 1, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nguyên đơn ông Võ Văn N, bà Đỗ Thị Kim L trình bày:

Vào ngày 11/01/2019 ông bà có cầm cố phần đất tọa lạc tại khu vực Thạnh Thắng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, diện tích 505,1m<sup>2</sup>,

thửa số 2287, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận số H02424 cho ông Nguyễn Ngọc T với số tiền 300.000.000đ. Đến tháng 02/2019 ông vay thêm của ông T 50.000.000đ, tổng cộng ông vay của ông T 350.000.000đ. Thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, thời hạn 06 tháng chuộc lại đất. Ông đóng lãi được 02 lần với số tiền 26.000.000đ. Việc cầm cố và vay tiền không có làm giấy tờ mà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C. Đến tháng 4/2019 thì ông T đã sang tên phần đất trên. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T ngày 11/01/2019 và đề nghị chỉnh lý sang tên lại cho ông bà phần đất trên, các chi phí lệ phí chuyển tên ông T phải chịu. Ông đồng ý trả lại cho ông T 350.000.000đ.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T có phản tố và thông qua người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị G trình bày:*

Ngày 11/01/2019 ông Nguyễn Ngọc T có nhận chuyển nhượng diện tích đất 505,1m<sup>2</sup> từ ông Võ Văn N và bà Đỗ Thị Kim L với giá 70.000.000đ. Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng Công chứng C. Ông T đã giao đủ tiền và đã làm thủ tục sang tên phần đất trên theo quy định. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất và ông N chưa có chỗ ở nào khác nên ông T có để lại phần đất này cho ông N ở. Thực tế giá chuyển nhượng thỏa thuận là 350.000.000đ, có ký kết hợp đồng tay (không có công chứng).

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do là việc chuyển nhượng đúng quy định, tại thời điểm chuyển nhượng ông N, bà L hoàn toàn tự nguyện, bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng và đã sang tên đất theo đúng quy định. Do đó, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu ông N, bà L và những người đang sinh sống trên phần đất phải di dời để bàn giao đất đã chuyển nhượng cho ông.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 15/02/2022 đã tuyên:*

*1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn N, Đỗ Thị Kim L.*

*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2019 giữa ông Võ Văn N, bà Đỗ Thị Kim L với ông Nguyễn Ngọc T được công chứng tại Văn phòng Công chứng C, đối với thửa đất số 2287, tờ bản đồ số 02, diện tích 505,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực Thạnh Thắng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ là vô hiệu do giả tạo.*

*Ông Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất số H02424 cấp ngày 11/10/2017, thửa đất số 2287, tờ bản đồ số 02, diện tích 505,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực Thạnh Thắng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Võ Văn N, Đỗ Thị Kim L.*

*Kiến nghị cơ quan chức năng chỉnh lý tên chủ sử đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02424 cấp ngày 11/10/2017 cho phù hợp với nội dung quyết định của bản án.*

*Phí, lệ phí liên quan đến việc sang tên quyền sử dụng đất các bên phải chịu theo quy định.*

*Buộc ông N, bà L trả cho ông T số tiền 565.744.667đ; trong đó tiền gốc là 350.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 15/02/2022 là 215.744.667đ.*

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Ngày 24/02/2022 nguyên đơn ông Võ Văn N nộp đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xem xét lại số tiền lãi cấp sơ thẩm buộc ông trả là quá cao, yêu cầu tính đúng theo quy định pháp luật.

Ngày 25/02/2022 bị đơn ông Nguyễn Ngọc T nộp đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định; Về nội dung: mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện hợp pháp và bị đơn cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, hợp đồng có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, trên đất còn có 02 căn nhà của vợ chồng ông N và anh Thắng, trị giá tài sản trên 1,4 tỷ nhưng chỉ chuyển nhượng 350 triệu là không phù hợp và có đối tượng là nhà nên không thể thực hiện được. Án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng vì vô hiệu do giả tạo và buộc nguyên đơn trả lại tiền vay có tính lãi theo Điều 468 Bộ luật dân sự là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của cả hai bên, giữ nguyên án sơ thẩm.

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

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bị đơn; Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn và các thành viên trong gia đình phải di dời để giao đất đã chuyển nhượng cho bị đơn. Do đó vụ án có ba quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất*” theo khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm xác định chỉ một quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ.

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

[2] Như án sơ thẩm đã phân tích, mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa đôi bên được lập theo mẫu, có công chứng theo đúng quy định pháp luật; đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất có đủ điều kiện tham gia giao dịch, cả hai bên đều hoàn toàn tự nguyện khi tham gia, tức là hợp đồng tuân thủ quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức. Bị đơn cũng đã được xác lập, cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Cho nên phải xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên:

[2.1] Xét đối tượng giao dịch chuyển nhượng giữa đôi bên là quyền sử dụng đất, nhưng trên đất lại có 02 căn nhà: nhà của vợ chồng nguyên đơn và nhà

của ông Võ Văn T nhưng không được ghi nhận vào hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này có đối tượng không thể thực hiện được, vi phạm khoản 2 Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản.

[2.2] Về giá chuyển nhượng: hai bên thừa nhận đã lập 02 bản hợp đồng có giá khác nhau, 01 bản có công chứng là giá 70.000.000đ, còn bản không có công chứng là giá 350.000.000đ và đây cũng là giá thực để hai bên thực hiện. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã thẩm định giá thực tế theo thị trường là 1.000.000đ/m<sup>2</sup>; nên 505,1m<sup>2</sup> có giá thực tế là 505.100.000đ. Bên cạnh đó, như đã phân tích trên đất còn có 02 căn nhà: 01 của vợ chồng nguyên đơn và 01 của ông T trị giá 920.484.000đ và cây trồng trên đất 18.337.000đ. Tổng giá trị tài sản là 1.443.921.050đ nhưng giao dịch chỉ với giá 350.000đ là không phù hợp. Từ đó cấp sơ thẩm kết luận đây là giao dịch vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu việc nguyên đơn vay và nợ tiền của bị đơn để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có căn cứ.

Như vậy kháng cáo của bị đơn yêu cầu chấp nhận phản tố buộc nguyên đơn giao đất là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu xem xét lại số tiền lãi cấp sơ thẩm buộc ông trả là quá cao, yêu cầu tính đúng theo quy định pháp luật. Xét rằng: tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện đồng ý trả lãi cho bị đơn từ ngày 11/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 15/02/2022 là 03 năm 01 tháng 04 ngày với mức lãi suất 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng) trên số tiền nợ 350.000.000đ. Vì vậy số tiền lãi là 215.744.667đ, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định của Điều 468 Bộ luật dân sự nên cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là có căn cứ và đúng quy định.

Nguyên đơn kháng cáo không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[5] Một số vi phạm về tố tụng của cấp sơ thẩm, thiết nghĩ cần nêu lên để rút kinh nghiệm, như:

+ Thụ lý ngày 10/7/2019; hòa giải lần 1 ngày 21/8/2019; hòa giải lần 2 ngày 10/6/2021; hòa giải lần 3 ngày 04/11/2021. Ngày 04/11/2021 bị đơn có đơn phản tố, ngày 08/11/2021 nộp tạm ứng án phí; ngày 15/11/2021 cấp sơ thẩm ra Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố là vi phạm khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Cấp sơ thẩm ra Quyết định xét xử lần 1 ngày 30/11/2021 ấn định xét xử ngày 24/12/2021. Tuy nhiên, do đại diện ủy quyền bị đơn có đơn xin hoãn, nên phiên tòa dời lại ngày 18/01/2021. Đến ngày 14/01/2021 Tòa sơ thẩm có Thông báo dời thời gian xét xử lại vào ngày 20/01/2021 do Hội thẩm nhân dân bận họp đột xuất. Trong quá trình xét xử, tại phiên tòa ngày 20/01/2021 do bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản nên phiên tòa tạm ngừng và Thông báo mở lại ngày 15/02/2021; cùng ngày 20/01/2021 cấp sơ thẩm triệu tập và niêm yết Quyết định tạm ngừng phiên tòa để đưa thêm 02 người con của nguyên đơn là anh Võ Văn

H, Võ Văn T và ông Võ Văn T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 68 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn chịu lãi chậm thực hiện nghĩa vụ đối với bị đơn “*theo quy định*” và tính từ ngày tuyên án là không rõ ràng và không đúng.

Mặc dù cấp sơ thẩm có những sai sót trên, nhưng xét không gây thiệt hại quyền lợi của các bên đương sự và cũng không ảnh hưởng đến việc quyết định vụ án nên chỉ nêu lên để nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

**Căn cứ:** Khoản 2, 3 Điều 26, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 166, 357, 463, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2019 giữa ông Võ Văn N, bà Đỗ Thị Kim L với ông Nguyễn Ngọc T; diện tích 505,1m<sup>2</sup>, thửa đất 2287, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực Thạnh Thắng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, vô hiệu do giả tạo.

Nguyên đơn có quyền và bị đơn có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số H02424 ngày 11/10/2017 (chỉnh lý ngày 28/01/2019) cho nguyên đơn ông Võ Văn N, bà Đỗ Thị Kim L.

Kiến nghị cơ quan chức năng chỉnh lý tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02424 ngày 11/10/2017 cho phù hợp với nội dung quyết định của bản án.

2/- Buộc ông Võ Văn N, bà Đỗ Thị Kim L trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 565.744.667đ (trong đó: tiền gốc là 350.000.000đ và tiền lãi là 215.744.667đ).

Kể từ khi bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn và những người đang sinh sống trên đất phải di dời để giao trả đất đã chuyển nhượng.

4/- Về án phí: Bị đơn phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 0008086 ngày 08/11/2021 thành án phí sơ thẩm.

Nguyên đơn phải chịu 26.629.787đ án phí sơ thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000đ theo Biên lai số 007448 ngày 05/7/2019, nguyên đơn còn phải nộp thêm 22.879.787đ án phí sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 0008275 của nguyên đơn và Biên lai số 0008274 của bị đơn, cùng ngày 07/3/2022 thành án phí phúc thẩm.

5/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 4.000.000đ bị đơn chịu; nguyên đơn đã tạm ứng 3.000.000đ, bị đơn tạm ứng 1.000.000đ, đã chi xong nên bị đơn phải nộp trả lại 3.000.000đ cho nguyên đơn tại giai đoạn thi hành án.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Cái Răng.
- Chi cục THADS.Cái Răng.
- Lưu (HS - 2b).

**(Đã ký)**

**Trần Tuấn Quốc**