

Bản án số: 58/2022/DS-PT
Ngày: 28 - 3 - 2022
“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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - 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 Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DSST ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 343/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu H1; xã A, huyện Đ, thành phố Cần Thơ là luật sư Văn phòng luật sư Phạm Hữu H1 thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Bà Đoàn Thị H; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Tống Thị Hồng T1; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà Tống Thị Hồng T1: Bà Đoàn Thị H; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T.

Địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh: Ông Nguyễn Văn Đạt; Chức vụ: Trưởng phòng TNMT huyện Vĩnh Thạnh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2020).

2. Ông Võ Minh L; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Võ Ngọc N; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Võ Ngọc C; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Võ Ngọc B; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Ngọc C, ông Võ Ngọc B: Bà Phạm Thị T; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2019).

- Người làm chứng:

1. Bà Cao Thị Diễm N1; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Lý Kim N2; cư trú tại: Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Trần Văn P; cư trú tại: Xã L, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bà Phạm Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là bà Phạm Thị T trình bày:

Năm 2003, hộ của bà được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt giao quyền sử dụng đất (nền nhà) tại nền E39 có kích thước 06m x 19,7m = 118,2m² với giá 120.000.000 đồng/m² theo Quyết định 951/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003, thuộc cụm dân cư vùng ngập lũ số 10 xã M, huyện T nay là Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ, thời gian hoàn tất số tiền là trong thời hạn 10 năm, bà đã hoàn thành nghĩa vụ vào năm 2018 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ).

Quá trình sử dụng đất thì vào năm 2008 bà có vay tiền của bà H số tiền 4.000.000 đồng thỏa thuận lãi suất 320.000 đồng/tháng, bà đóng lãi được 5 tháng với số tiền 1.600.000 đồng, sau đó bà không có tiền đóng nên bà H có nói với bà là lấy diện tích đất 2m x dài 20m đất tại nền E39 để trừ số nợ vay 4.000.000 đồng, lúc đó bà có nói khi nào có tiền thì sẽ trả cho bà H 4.000.000 đồng để chuộc lại đất trên, bà H cũng đồng ý. Đến năm 2017, bà có gặp để thỏa thuận với bà H chuộc lại đất nhưng bà H không đồng ý cho chuộc với số tiền 4.000.000 đồng. Việc bà H lấy đất để trừ nợ 4.000.000 đồng thì các bên có làm Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 03/6/2010 bà và con của bà là Võ Minh L ký tên trong đó.

Khi ký tên trong tờ mua bán sang nhượng đất thổ cư thì bà không có đọc nội dung, lý do bà H đem qua ban đêm nên không đọc được bà không biết là bà H ghi trong đó số tiền là 10.000.000 đồng. Bà xác định chữ ký Phạm Thị T là chữ Ký của bà trong tờ mua bán sang nhượng đất thổ cư. Bà biết việc chưa cấp giấy đất thì không được chuyển nhượng cho người khác nhưng do nợ bà H không có tiền trả nên bắt buộc phải làm giấy chuyển nhượng để trừ nợ. Phần đất chuyển nhượng hiện nay bà đang quản lý sử dụng các bên chỉ mới làm giấy tay thôi chứ chưa giao nhận đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H và bà T1 là “Tờ mua bán sang nhượng đất thổ cư ngày 03/6/2010”. Hợp đồng này là giả tạo nên bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu, bà đồng ý trả lại cho bà H số tiền 10.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà không đồng ý bồi thường.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà với bà H và bà T1 là “Tờ mua bán sang nhượng đất thổ cư ngày 03/6/2010” vô hiệu do giả tạo, bà đồng ý trả lại cho bị đơn 9.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 03/6/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm là 132 tháng 21 ngày theo mức lãi suất 1,125%/tháng số tiền là 11.250.000 đồng.

- Phía bị đơn là bà Đào Thị Hòa và bà Tống Thị Hồng T1 trình bày:

Năm 2009, bà có cho bà T vay số tiền 9.000.000 đồng lãi suất các bên thỏa thuận 6%/tháng, tổng cộng bà T nợ là 9.000.000 đồng tiền gốc và 1.000.000 đồng tiền nợ lãi tất cả là 10.000.000 đồng. Năm 2010, bà T có chuyển nhượng cho bà diện tích đất ngang 2m x dài 20m tại nền số E39 do hộ bà Phạm Thị T được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt giao quyền sử dụng, tọa lạc Thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Việc chuyển nhượng các bên có làm “Tờ mua bán sang nhượng đất thổ cư ngày 03/6/2010” với giá là 10.000.000 đồng, bà T và con bà T là ông L cùng ký tên vào trong đó, nhưng bà chưa nhận đất sử dụng, hiện nay đất vẫn do bà T quản lý sử dụng. Nay, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T, bà T có trách nhiệm trả lại cho bà 10.000.000 đồng theo hợp đồng và yêu cầu bà T có trách nhiệm bồi thường giá trị chênh lệch là 150.000.000 đồng do lỗi thuộc về bà T nên bà T phải chịu lỗi 100%. Hiện nay, giá thị trường là 100.000.000 đồng/1m ngang, tổng số tiền bà T phải bồi thường là 200.000.000 đồng nhưng bà chỉ yêu cầu 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H trình bày việc chuyển nhượng diện tích đất trên không phải để trừ đi số nợ vay mà bà T đã nợ bà, bà có đem tiền trả cho bà T nhưng bà T không lấy vì trước đó bà T cũng có nhờ bà hỏi tiền giùm cho bà T và bà T trừ vào số tiền đó luôn. Bà rút lại một phần yêu cầu phản tố, bà chỉ yêu cầu bà T bồi thường số tiền là 120.020.000 đồng, rút lại yêu cầu đối với số tiền 29.980.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Nền E39 được cấp hộ bà Phạm Thị T, theo Quyết định số: 591/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ). Nền E39

thuộc ấp Q, thị trấn T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, nếu sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo qui định. Tại thời điểm năm 2010, nền E39 không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu không có nhu cầu sử dụng thì trả lại cho Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng. Và tại thời điểm hiện nay, nền E39 không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là ông Võ Minh L, bà Võ Ngọc N trong quá trình giải quyết vụ án thống nhất với lời trình bày của bà T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là ông Võ Ngọc C, bà Võ Ngọc B cùng ủy quyền cho bà T thống nhất với ý kiến trình bày của bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T đối với bà Đoàn Thị H và Tống Thị Hồng T1:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Tờ mua bán sang nhượng đất thổ cư” ngày 03/6/2010 được ký giữa bà Phạm Thị T với bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1 vô hiệu.

1.2. Buộc bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) cho bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1 đối với bà Phạm Thị T:

2.1. Buộc bà Phạm Thị T có trách nhiệm bồi thường cho bị đơn bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1 số tiền 84.014.000 đồng (Tám mươi bốn triệu không trăm mười bốn nghìn đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1 về việc yêu cầu nguyên đơn đơn bà Phạm Thị T bồi thường số tiền 36.006.000 đồng (Ba mươi sáu triệu không trăm lẻ sáu nghìn đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1 về việc yêu cầu bà Phạm Thị T bồi thường số tiền 29.980.000 đồng (Hai mươi chín triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng)

4. Về án phí và chi phí định giá, lệ phí bản vẽ địa chính:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tống Thị Hồng T1 phải chịu 2.100.000 đồng nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T1 đã nộp theo biên lai thu số 016646 ngày 26.01.2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ. Hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1 số

tiền 1.650.000 đồng theo biên lai thu số 016646 ngày 26.01.2021, hoàn trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền 300.000 đồng theo biên thu số 008410 ngày 02.12.2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

4.2. Về chi phí định giá và lệ phí bản vẽ địa chính: Bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1 phải chịu 1.410.000 đồng, nguyên đơn đã nộp và chi xong. Buộc bà Đoàn Thị H và Tống Thị Hồng T1 cùng có trách nhiệm chuyển trả lại số tiền trên cho nguyên đơn bà T.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 28/6/2021, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là giả tạo. Bởi lẽ, quan hệ chính giữa các bên là vay tài sản. Khi ký chuyển nhượng, bị đơn không chứng minh được việc giao nhận tiền chuyển nhượng, mà chính là khoản tiền trừ nợ vay gồm 9.000.000 đồng tiền vay và 1.000.000 đồng tiền lãi. Nếu tính trượt giá như Tòa án cấp sơ thẩm thì gây thiệt hại cho nguyên đơn vì trong đó đã có 1.000.000 đồng tiền lãi. Mặt khác, việc tính lãi cho nguyên đơn là 70% cũng không đúng, vì khi ký kết các bên biết rõ đất chưa được cấp giấy và không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng không có chứng cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được ngay từ thời điểm ký kết nên việc xác định lỗi như cấp sơ thẩm là không chính xác, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng xác định lỗi 50% cho mỗi bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các tài liệu đã thẩm tra cho thấy các bên có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2010, các bên có quan hệ vay tài sản (bà T vay tiền của bà H). Từ ngày 03/6/2010 đến nay, các bên không còn tính lãi trên nợ gốc. Số nợ trước đó coi như các bên đã chuyển

thành nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2010. Như vậy, hợp đồng vay tài sản chấm dứt. Kết hợp vào lời khai của các bên cho thấy không đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng giả tạo. Do vậy, nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 3/6/2010 giả tạo là không có căn cứ pháp lý.

[3] Thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2010 do các bên đã ký kết là vô hiệu vì vi phạm về nội dung và hình thức như bản án sơ thẩm đã nhận định tại các tiểu mục [3.1], [3.2] và [3.3] là có căn cứ. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm xét lỗi để giải quyết việc bồi thường là đúng pháp luật, cần lưu ý đây là lỗi dẫn đến thiệt hại. Chênh lệch giá đất tại thời điểm ký kết và giá đất tại thời điểm xét xử được xác định là thiệt hại. Việc bồi thường được xác định trên cơ sở lỗi của các bên.

[4] Ngay từ thời điểm ký hợp đồng thì hai bên phải biết đây là phần đất không thể thực hiện hoàn thành được hợp đồng vì ràng buộc về kích thước, điều kiện chuyển nhượng. Điều này có nghĩa rằng, cho dù bên chuyển nhượng (bà T) có nỗ lực đến mấy thì cũng không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng này. Do vậy, việc Tòa án sơ thẩm xác định lỗi của bà T nhiều hơn là chưa đúng. Trường hợp này cần xác định các bên có lỗi ngang nhau là phù hợp. Từ đó điều chỉnh lại số tiền bồi thường mà nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn sẽ là $120.020.000 \text{ đồng} \times 50\% = 60.010.000 \text{ đồng}$.

[5] Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm được điều chỉnh tương ứng, bà T và bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Tờ mua bán sang nhượng đất thổ cư” ngày 03/6/2010 được ký giữa bà Phạm Thị T với bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1 vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) cho bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu phản tố bị đơn:

Buộc bà Phạm Thị T có trách nhiệm bồi thường cho bị đơn bà Đoàn Thị H và bà Tống Thị Hồng T1 số tiền 60.010.000 đồng (Sáu mươi triệu không trăm mười ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên thu số 008410 ngày 02/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn bà Tống Thị Hồng T1 phải chịu 1.650.250 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.750.000 đồng bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 016646 ngày 26/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ nên bị đơn được nhận lại 2.099.750 đồng (Hai triệu không trăm chín mươi chín ngàn bảy trăm năm mươi đồng).

4. Về chi phí định giá và lệ phí bản vẽ địa chính: Bị đơn có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 1.410.000 đồng (Một triệu bốn trăm mười ngàn đồng).

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 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 huyện Vĩnh Thạnh;
- THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh