

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 565/2020/DS-PT  
Ngày: 27 - 10 - 2020  
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hợp  
đồng vay tài sản

**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 Phạm Công Mười

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2020, 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: 550/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1027/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Ông Lâm Trường S, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường L, khóm 1, phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt)

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lâm Trường S:* Ông Trần Chí Th, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: đường Ng, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Lê Minh Ch, thuộc Văn phòng Luật sư Lê Minh Ch - Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt)

2/ *Bị đơn:*

2.1/ Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1974; địa chỉ: Đường C, khóm 2, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn Ch:* Luật sư Nguyễn Thế S, thuộc Văn phòng Luật sư Song Lý – Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt)

2.2/ Bà Huỳnh Thị Xuân M, sinh năm 1983; địa chỉ: Đường C, khóm 2, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Thị Xuân M:* Luật sư Nguyễn Thanh C, thuộc Văn phòng Luật sư S – Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

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

3.1/ Ủy ban nhân dân thành phố C; địa chỉ: Đường Ng1, Phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

3.2/ Bà Lâm Thanh X, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lâm Thanh X:* Ông Trần Chí Th, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: đường Ng, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt)

3.3/ Anh Phan Khánh V, sinh năm 1992; địa chỉ: Nhà không số, đường L, khóm 1, phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

3.4/ Bà Lâm Thanh Ng, sinh năm 1973; địa chỉ: Nhà không số, đường L, khóm 1, phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

3.5/ Chị Lâm Thúy V, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

3.6/ Bà Ngô Mỹ A, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

3.7/ Ông Dương Văn Kh, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt)

3.8/ Anh Trần Quốc D, sinh năm 1995; địa chỉ: đường H, khóm 7, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

*Người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Quốc D:* Ông Đặng Minh H, sinh năm 1980; địa chỉ: đường 3/2, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt)

3.9/ Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần V – Chi Nhánh Cà Mau; địa chỉ: đường A, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo uỷ quyền:*

3.9.1/ Ông Trần Duy L – Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng (có mặt)

3.9.2/ Ông Hồng Quốc D – Chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng (vắng mặt)

4/ *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 21/10/2016 và các lời khai, nguyên đơn ông Lâm Trường S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W185895 ngày 31/10/2002 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0411 do ông đứng tên tại tờ bản đồ số 04, số thửa 1359, 710 với diện tích 7.958 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Do cần tiền nên ngày 25/11/2015, ông thỏa thuận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông Ch và bà M để vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), lãi suất 4%/tháng, thanh toán lãi đầu tháng, thời hạn vay 12 tháng. Tuy nhiên, ông Ch và bà M yêu cầu ông đến Văn phòng Công chứng M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin và đảm bảo cho việc thanh toán tiền vay chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng nên ông đã đồng ý ký tên. Sau khi ký tên ông Ch và bà M giao 960.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng trừ vào tiền lãi tháng đầu tiên. Do không yên tâm vào ngày 26/11/2015, ông yêu cầu ông Ch và bà M phải viết hợp đồng thỏa thuận cầm cố phần đất trên, ông Ch và bà M đồng ý viết, ký tên vào hợp đồng thỏa thuận có sự chứng kiến của ông Phan Thanh S (Trưởng Công an phường 9, thành phố C) và ông Hồ Tuấn Ng (Trưởng Công an xã P, huyện C). Thời gian qua ông đã đóng lãi tổng số tiền 260.000.000 đồng.

Đến ngày 25/5/2016 ông yêu cầu ông Ch và bà M tính vốn lãi để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ch và bà M không đồng ý vì cho rằng đóng lãi trễ 03 tháng nên không cho chuộc. Qua tìm hiểu, được biết vào ngày 26/11/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân thành phố C đã chuyển tên phần đất của ông S đứng tên sang cho ông Ch và bà M đứng tên.

Thực tế, ông Ch và bà M đã nhận của ông số tiền lãi 260.000.000 đồng là căn cứ chứng minh chỉ vay có thế chấp quyền sử dụng đất chứ không có chuyển nhượng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ngày 25/11/2015 là hợp đồng giả tạo, không có giá trị pháp lý vì sau đó ngày 26/11/2015 có ký hợp đồng thỏa thuận cầm cố phần đất trên; việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch và bà M nhưng không xác minh hiện trạng phần đất, tài sản trên đất, không kiểm tra tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những cơ sở trên, ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ngày 25/11/2015 giữa ông với ông Ch và bà M tại Văn phòng Công chứng M, hủy việc Ủy ban nhân dân thành phố C điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông Ch và bà M tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W185895 ngày 31/10/2002 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0411 do ông S đứng; yêu cầu bổ sung là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003351 ký kết ngày 10/4/2017

giữa bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M với anh Trần Quốc D; yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận vay thế chấp ngày 26/11/2015 giữa ông với ông Ch và bà M, ông đồng ý thanh toán số tiền vay, yêu cầu điều chỉnh lãi theo quy định nhà nước là 0,75%/tháng. Cụ thể:  $1.000.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 06 \text{ tháng}$  (tính từ ngày 25/11/2015 đến 25/5/2016) = 1.004.500.000 đồng, đối trừ số tiền ông Ch và bà M đã nhận 260.000.000 đồng, ông chỉ thanh toán số tiền còn nợ lại là 734.500.000 đồng.

*\* Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 09/01/2017 và các lời khai, bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M trình bày:*

Vào ngày 25/11/2015 vợ chồng ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S tại Văn phòng Công chứng M với nội dung: Ông S chuyển nhượng cho ông bà thửa đất số 1359, 710 tại tờ bản đồ số 04 với diện tích 7.958 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau do ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W185895 ngày 31/10/2002 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0411, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, thanh toán ngay khi ký hợp đồng, đã thanh toán đủ, ông S có nghĩa vụ giao đất, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định nhưng đến nay ông S vẫn không giao đất. Vì vậy, ông Ch và bà M yêu cầu buộc ông S phải giao đất theo như đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ngày 25/11/2015 tại Văn phòng Công chứng M, tỉnh Cà Mau.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2017, bà Lâm Thanh X trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà, do bà là người Việt Nam định cư nước ngoài, không đứng tên quyền sử dụng đất được nên bà nhờ em ruột là ông Lâm Trường S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn tiền chuyển nhượng phần đất này là của bà gửi về cho ông S. Tài sản trên đất gồm nhà xưởng để sản xuất nước uống đóng chai, nhà ở và các công trình khác trên phần đất tranh chấp là do tự bà đứng ra xây dựng thời điểm đó bà còn ở Việt Nam. Đối với cây trồng, đào ao nuôi cá là của ông Kh và bà Mỹ A, bà cho ông Kh và bà Mỹ A ở trên phần đất này để trông coi nhà cửa, đất đai, khi nào cần thì bà lấy lại, bà thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của ông S, các lần đóng lãi là do bà gửi tiền về cho ông S đóng, lần đóng lãi sau cùng ngày 20/5/2016 là do bà trực tiếp đóng lãi cho ông Ch và bà M, bà có yêu cầu chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ch và bà M đồng ý nhưng sau đó ông S đem tiền lại thì không cho chuộc. Do ông S là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa bà và ông S không có tranh chấp gì nên không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do đó, bà đồng ý để cho ông S toàn quyền khởi kiện vụ án này, bà không có yêu cầu gì chỉ yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2017, anh Phan Khánh V trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là cấp cho chủ hộ ông S, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh là người có tên trong hộ khẩu gia đình do ông S đứng chủ hộ, đối với phần đất tranh chấp không có liên quan gì đến anh.

Do đó, anh không có yêu cầu gì trong vụ án này. Anh có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án từ giai đoạn hòa giải đến khi kết thúc vụ án.

*\* Tại đơn trình bày ngày 26/5/2017 bà Lâm Thanh Ng trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là cấp cho chủ hộ ông S, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà là người có tên trong hộ khẩu gia đình do ông S đứng chủ hộ, đối với phần đất tranh chấp không có liên quan gì đến bà. Do đó, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*\* Tại đơn xin vắng mặt đề ngày 20/6/2017 chị Lâm Thúy V trình bày:* Chị là con ruột của ông S, chị không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp, chị có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án từ giai đoạn hòa giải đến khi xét xử.

*\* Tại biên bản hòa giải ngày 29/5/2019 và đơn yêu cầu độc lập đề ngày 27/3/2019, anh Trần Quốc D và người đại diện theo ủy quyền của anh D trình bày:*

Vào ngày 04/4/2017 anh có nhận chuyển nhượng của ông Ch và bà M phần đất diện tích 7.958 m<sup>2</sup> với số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W185895 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 31/10/2012 thuộc thửa số 1359, 710, tờ bản đồ số 04, phần đất tọa lạc tại xã A, thành phố C đã thanh toán đủ cho ông Ch, bà M nhưng do giấy tờ hai bên không đủ nên đến ngày 10/4/2017 hai bên mới đến phòng công chứng để ký hợp đồng số 003351. Đến ngày 12/4/2017 anh được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C ký chỉnh lý trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên anh. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh đã thế chấp cho Ngân hàng V để vay tiền. Sau khi chuyển tên thì anh đến nhận đất bị ông S ngăn cản và cho rằng không phải đất của ông Ch và bà M, anh có yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã A nên được biết phần đất mà anh nhận chuyển nhượng của ông Ch và bà M đang được toà án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý vụ án tranh chấp giữa ông S với ông Ch, bà M về việc ông S yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 giữa ông S với ông Ch và bà M. Nay anh yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ngày 25/11/2015 giữa ông S với ông Ch và bà M; giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng số 003351 ngày 10/4/2017 giữa anh với ông Ch và bà M. Buộc ông Ch và bà M phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng là chuyển giao thửa đất đã chuyển nhượng cho anh theo hợp đồng số 003351; buộc ông S, ông Kh, bà Mỹ A, chị V phải chuyển đi nơi khác chuyển trả đất lại cho anh. Trường hợp Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa anh D với ông Ch và bà M thì anh yêu cầu ông Ch và bà M phải trả lại số tiền 6.033.860.000 đồng, trong đó 4.333.860.000 đồng số tiền thiệt hại do giá đất tăng và tài sản trên đất được xác định theo chứng thư định giá và 1.700.000.000 đồng là tiền hoàn trả hợp đồng.

*\* Tại biên bản hòa giải ngày 11/7/2019 ông Hồng Quốc D là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần V – Chi Nhánh Cà Mau trình bày:*

Anh Trần Quốc D có vay của ngân hàng Thương Mại Cổ Phần V – Chi Nhánh Cà Mau theo hợp đồng tín dụng số 544-2017/HD-CMA-KHBL ngày 14/4/2017, số tiền vay là 2.300.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo lãi suất của NHNT Cà Mau từng thời kỳ, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, số nợ gốc đã thanh toán 90.000.000 đồng và 25 kỳ lãi. Tính đến ngày 10/7/2019 anh D phải trả cho ngân hàng tổng 2.233.626.438 đồng, trong đó nợ gốc là 2.210.000.000 đồng, nợ lãi là 23.626.438 đồng. Để đảm bảo cho việc vay thì anh D có thể chấp cho ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở tại xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau, thửa đất số 1359, 710 tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W185895 do anh D đứng tên cấp ngày 31/10/2002. Do chưa đến thời hạn thanh toán nợ, phía anh D không vi phạm hợp đồng nên yêu cầu Tòa án xem xét giữ nguyên hồ sơ thế chấp nêu trên của anh D.

\* Ủy ban nhân dân thành phố C, bà Ngô Mỹ A và ông Dương Văn Kh không có ý kiến gì đối với thông báo thụ lý vụ án về việc tranh chấp của các đương sự.

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, quyết định:*

Áp dụng các Điều 116, 117, 124, 166, 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai; Điều 26, Điều 37, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lâm Trường S.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ký kết ngày 25/11/2015 tại Phòng Công chứng M giữa nguyên đơn ông Lâm Trường S với bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003351 ký kết ngày 10/4/2017 giữa bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M với anh Trần Quốc D là vô hiệu.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 544/2017/NHNT – KHBL ngày 13/4/2017 giữa anh Trần Quốc D với Ngân hàng Thương mại cổ phần V – Chi nhánh Cà Mau là vô hiệu. Ngân hàng có quyền khởi kiện thành vụ án khác đối với anh Trần Quốc D về hợp đồng vay giữa hai bên nếu không tự thỏa thuận được.

Hủy việc điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C ghi nhận chuyển sang cho ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M ngày 26/11/2015 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

W185895 ngày 31/10/2002 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0411 do ông Lâm Trường S đứng; theo hồ sơ gốc số 6372/2015.

Hủy việc điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C ghi nhận chuyển sang cho ông Trần Quốc D ngày 12/4/2017 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W185895 ngày 31/10/2002 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0411 do ông Lâm Trường S đứng; theo hồ sơ gốc số 2506/2017.

Ông Lâm Trường S được quyền liên hệ Cơ quan chức năng làm thủ tục để đăng ký làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng vay thế chấp ngày 26/11/2015, buộc ông Lâm Trường S phải trả cho ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M tổng số tiền là 1.487.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M yêu cầu nguyên đơn ông Lâm Trường S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ký ngày 25/11/2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Quốc D về việc yêu cầu nguyên đơn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ngày 25/11/2015.

Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Quốc D buộc bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M trả tổng số tiền là 3.280.316.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Quốc D buộc bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M trả số tiền là 1.053.544.000 đồng.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ trả tiền mà chậm trả thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 02/10/2019 bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 11/9/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*\* Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn có yêu cầu kháng cáo có quan điểm như sau:*

Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ bởi vì: Việc chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp, đã giao nhận tiền tại phòng công chứng và nguyên đơn đã giao sổ cho bị đơn. Việc bị đơn sang tên giấy chứng nhận sau đó chuyển nhượng cho ông D là hợp pháp.

Tình tiết mới tại cấp phúc thẩm là: Tòa án cấp sơ thẩm quan hệ tranh chấp là vay tài sản là không đúng. Ông S không còn quyền đối với đất vì giao dịch vào

ngày 26/11/2015 là giao dịch khác không liên quan đến giao dịch ngày 25/11/2015. Thỏa thuận ngày 26/11 là thỏa thuận đối với tài sản trên đất.

Số tiền lãi mà bị đơn nhận chỉ là 120.000.000 đồng chứ không phải 260.000.000 đồng như bản án sơ thẩm.

Án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng nhưng không xác định lỗi và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông D là người thứ 3 ngay tình, cần công nhận.

Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thế chấp là vượt quá thẩm quyền.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm.

*\* Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm như sau:*

Không đồng tình với quan điểm của phía bị đơn. Chứng cứ thể hiện phía bị đơn đã nhận lãi nhiều lần. Trên đất có nhiều tài sản của nguyên đơn, hợp đồng không thỏa thuận đối với các tài sản trên đất, điều này càng khẳng định hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả cách.

Án sơ thẩm là có căn cứ và đúng pháp luật, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao có quan điểm như sau:*

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu và tuyên hủy các hợp đồng này là có căn cứ và đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Phía nguyên đơn ông Lâm Trường S cho rằng, ngày 25/11/2015 ông có thỏa thuận vay tiền của ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng, nhưng giữa hai bên không lập hợp đồng vay. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông S đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1539 và thửa 710, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp 6, xã A, Thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W185895 ngày 31/10/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố C cấp cho bị đơn là ông Ch, bà M. Việc ông phải lập hợp đồng này là giả tạo và theo yêu cầu của ông Ch, bà M. Ông Ch, bà M sau đó đã dùng hợp đồng giả tạo này cập nhật sang tên quyền sử dụng đất trên cho họ. Đến ngày 10/4/2017, ông Ch, bà M đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Quốc D. Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2015 giữa ông S với ông Ch, bà



M; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2017 giữa ông Ch, bà M với ông D; Hủy quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố C cập nhật sang tên cho ông Ch, bà M; Giải quyết hợp đồng vay tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

Trong khi đó, phía bị đơn ông Ch, bà M thì cho rằng, ngày 25/11/2015 ông S đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho họ với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Phía bị đơn đã giao đủ tiền và cập nhật sang tên giấy chứng nhận, nhưng ông S chưa giao quyền sử dụng đất trên, nên nay yêu cầu ông S giao quyền sử dụng đất.

[1.1] Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã thu thập trong hồ sơ vụ án xét thấy:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 25/11/2015, thì ngay ngày hôm sau, tức là ngày 26/11/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn đã lập hợp đồng thỏa thuận có nội dung *“Ông S cầm cố cho ông Ch, bà M phần diện tích đất 7.958m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1359 và thửa 710, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp 6, xã A, Thành phố C, tỉnh Cà Mau với số tiền 1.000.000.000 đ, lãi suất 4%/tháng, thời hạn cầm cố là 12 tháng. Khi nào hết thời hạn cầm cố, ông Ch, bà M sẽ hủy hợp đồng, trả lại đất cho ông S”*. Hợp đồng thỏa thuận này có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Hồ Tuấn Ng và ông Phan Thanh S.

Hai ông Hồ Tuấn Ng và ông Phan Thanh S đều có lời khai xác nhận rằng, thỏa thuận giữa ông Ch, bà M với ông S là cầm cố quyền sử dụng đất mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng.

[1.2] Đồng thời chứng cứ tại hồ sơ đã thu thập thể hiện, trong năm 2016 bà M đã nhiều lần nhận tiền lãi do chính ông S đóng. Nội dung các giấy biên nhận đều thể hiện *“Đóng tiền lãi số đất ở ấp 6, xã A”*.

[1.3] Bên cạnh đó, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2015, nhưng cho đến nay hai bên chưa giao, nhận đất, ông S vẫn là người quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Như vậy, với các chứng cứ nêu trên, nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và hợp đồng vay tài sản có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự là có căn cứ và đúng pháp luật.

[1.4] Đối với hợp đồng vay tài sản, mặc dù hai bên không lập hợp đồng vay tài sản, tuy ông Ch, bà M không thừa nhận đã cho ông S vay số tiền 1.000.000.000 đồng, nhưng với các chứng cứ đã thu thập cũng như nội dung nhận định và phân tích ở trên, có đủ căn cứ xác định ông S có vay của ông Ch, bà M số tiền này, có việc thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng.

Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2015 là vô hiệu, buộc ông S phải trả cho Chung, bà M số tiền vay 1.000.000.000 đồng và tiền lãi suất 747.000.000 đồng theo mức

lãi suất được quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Yêu cầu kháng cáo của phía ông Ch, bà M là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D thấy rằng:

[2.1] Ông D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét như sau: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn ông Ch, bà M phải trả cho ông tổng số tiền 4.333.860.000 đồng (gồm 1.700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 2.633.860.000 đồng tiền chênh lệch đất). Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông có một phần lỗi (mức độ lỗi 40%) làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng.

Đối với nội dung kháng cáo của ông D, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Ông Ch, bà M và ông D đều thừa nhận ngày 10/4/2017, giữa các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất tranh chấp với giá 1.700.000.000 đồng. Ông D đã giao đủ tiền và cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng này.

[2.2] Như đã phân tích ở trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2015 giữa ông S với ông Ch, bà M là giả tạo, bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2017 giữa ông Ch, bà M với ông D cũng vô hiệu do trái quy định của pháp luật, bởi vì ông Ch, bà M không có quyền chuyển nhượng đối với tài sản này. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông D về nội dung này.

[2.3] Về việc xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch, bà M và ông D thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2017 được xác lập tại thời điểm Tòa án đang giải quyết tranh chấp, ông Ch, bà M biết việc chuyển nhượng là vi phạm nhưng vẫn thực hiện. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên, phía ông Ch, bà M là 60% và ông D là 40%.

Việc xác định mức độ lỗi như trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông D bởi vì: Ở trường hợp này, như đã nhận định ở trên, phía ông Ch, bà M là người có lỗi chính trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu. Bản thân ông D cũng có một phần lỗi đó là, khi nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất có giá trị lớn, nhưng không tìm hiểu về quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Trong khi đó, thực tế thì diện tích đất này đang do chính nguyên đơn là ông S đang quản lý, sử dụng, trên đất có nhà ở và nhà máy nước đóng chai...

[2.4] Từ đó cho thấy, trong trường hợp này phía ông D cũng có một phần lỗi, phía ông Ch, bà M có phần lỗi rất lớn làm cho hợp đồng vô hiệu. Mức độ lỗi của phía bị đơn được đánh giá là 70% và phía ông D là 30%. Yêu cầu kháng cáo của ông D được chấp nhận một phần, theo đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất là: 4.333.860.000 đồng.
- Giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng.
- Thiệt hại được xác định là 2.633.860.000 đồng.
- Lỗi gây thiệt hại được tính cho ông Ch, bà M (70%/2.633.860.000) là 1.843.702.000 đồng.
- Lỗi của ông D được tính (30%/2.633.860.000) là 790.158.000 đồng).

Như vậy, phía bị đơn ông Ch, bà M phải thanh toán cho ông D số tiền là: 1.843.702.000 đồng + 1.700.000.000 đồng = 3.543.702.000 đồng.

[3] Do sửa án sơ thẩm về số tiền, vì vậy án phí sơ thẩm của bên có nghĩa vụ là ông Ch, bà M và ông D cũng phải sửa lại theo quy định của pháp luật.

Ông Ch, bà M phải chịu án phí 200.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận; phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu anh D được chấp nhận (*số tiền phải thanh toán cho anh D 3.543.702.000 đồng*) với số tiền là: 102.874.000 đồng (làm tròn số).

Án phí sơ thẩm anh D phải chịu đối với yêu cầu nguyên đơn giao đất không được chấp nhận là 200.000 đồng; án phí có giá ngạch anh D phải chịu đối với số tiền yêu cầu ông Ch, bà M phải trả không được chấp nhận (*số tiền không được chấp nhận 790.158.000 đồng*) là: 35.606.000 đồng.

Chi phí định giá, thẩm định đo đạc ông Ch, bà M phải chịu theo quy định pháp luật.

[4] Một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận, vì vậy ông D không phải chịu án phí phúc thẩm; kháng cáo của ông Ch, bà M không được chấp nhận, vì vậy phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D, sửa một phần bản án sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Áp dụng các Điều 116, 117, 124, 166, 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai; Điều 26, Điều 37, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lâm Trường S.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ký kết ngày 25/11/2015 tại Phòng Công chứng M giữa nguyên đơn ông Lâm Trường S với bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003351 ký kết ngày 10/4/2017 giữa bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M với anh Trần Quốc D là vô hiệu.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 544/2017/NHNT – KHBL ngày 13/4/2017 giữa anh Trần Quốc D với Ngân hàng Thương mại cổ phần V – Chi nhánh Cà Mau là vô hiệu. Ngân hàng có quyền khởi kiện thành vụ án khác đối với anh Trần Quốc D về hợp đồng vay giữa hai bên nếu không tự thỏa thuận được.

Hủy việc điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C ghi nhận chuyển sang cho ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M ngày 26/11/2015 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W185895 ngày 31/10/2002 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0411 do ông Lâm Trường S đứng; theo hồ sơ gốc số 6372/2015.

Hủy việc điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C ghi nhận chuyển sang cho ông Trần Quốc D ngày 12/4/2017 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W185895 ngày 31/10/2002 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0411 do ông Lâm Trường S đứng; theo hồ sơ gốc số 2506/2017.

Ông Lâm Trường S được quyền liên hệ Cơ quan chức năng làm thủ tục để đăng ký làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng vay thế chấp ngày 26/11/2015, buộc ông Lâm Trường S phải trả cho ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M tổng số tiền là 1.487.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M yêu cầu nguyên đơn ông Lâm Trường S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ký ngày 25/11/2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Quốc D về việc yêu cầu nguyên đơn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5352 ngày 25/11/2015.

Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Quốc D buộc bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M trả tổng số tiền là 3.543.702.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Quốc D buộc bị đơn ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M trả số tiền là 790.158.000 đồng.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ trả tiền mà chậm trả thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M hoàn trả cho ông Lâm Trường S số tiền chi phí thẩm định 400.000 đồng (phiếu thu ngày 17/02/2017 – BL 76), đo đạc là 14.409.000 đồng (theo hóa đơn ngày 29/5/2017 – BL 112) và định giá là 5.500.000 đồng (phiếu thu ngày 27/11/2017).

5. Về án phí:

Án phí sơ thẩm có giá ngạch ông Lâm Trường S phải chịu là 56.610.000 đồng, được đối trừ vào số tiền 21.000.000 đồng ông S đã nộp theo biên lai thu số 000980 ngày 30/11/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, ông S phải nộp tiếp là 35.610.000 đồng.

Ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, được đối trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu số 001006 ngày 16/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau; ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M liên đới chịu án phí có giá ngạch với số tiền là 102.874.000 đồng (chưa nộp) và 600.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền đã tạm nộp theo các biên lai thu số 00417, 00418 ngày 02/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Án phí dân sự sơ thẩm anh Trần Quốc D phải chịu là 200.000 đồng; án phí có giá ngạch anh D phải chịu là 35.606.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 114.033.860 đồng đã nộp theo biên lai thu số 00334 ngày 17/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, anh D được nhận lại là 78.427.860 đồng. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng cho ông D đã nộp theo biên lai thu số 00400 ngày 12/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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 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.

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Xuân Minh**

**Nguyễn Văn Hùng**

**Phạm Công Mười**