

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 258/2017/DS-PT  
Ngày 27-12-2017  
V/v tranh chấp về hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Sang;

*Các Thẩm phán:* Bà Lưu Ánh Nguyệt;

Bà Đặng Thị Đồng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Song Tô Như – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2017/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2017/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 244/2017/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 222, đường C, khu phố H, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số G 103/5<sup>D</sup>, khu phố X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt

*Bị đơn:* Bà Đặng Thị H, sinh năm 1938; Địa chỉ: Số 29/3 (số mới 606), ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Vi Anh T; sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt

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

-Ngân hàng N– Chi nhánh tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Số 468, đường C; Phường Z, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt

-Bà Lâu Thị Đ, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 29/3 (số mới 606), ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H – Nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2016 của ông Nguyễn Văn H và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 11/8/2015, tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Tây Ninh, bà Đặng Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 150,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 163, thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp H, xã Tr, huyện H, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Văn H. Giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Ngày 06/10/2015, hai bên lập văn bản thỏa thuận về việc giao cho ông H được quyền sử dụng và định đoạt căn nhà trên đất. Sự việc có sự xác nhận của UBND xã T.

Ngày 05/11/2015, ông Nguyễn Văn H được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Sau đó ông H yêu cầu bà H giao nhà và đất nhưng bà không thực hiện.

Theo Biên bản hòa giải ngày 20/7/2016 tại UBND xã T, ông H đồng ý cho bà H chuộc lại nhà đất và chịu lãi suất 1%/tháng trong thời hạn 03 tháng. Đã quá thời hạn trên, bà H không chuộc lại nhà đất và cũng không thực hiện việc giao nhà đất.

Ngày 17/10/2016, ông H ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh để vay số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Nay, ông H yêu cầu bà H giao trả nhà và đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Lâu Thị Mai L và ông Trần Vi Anh T trình bày:*

Bà L thống nhất với lời trình bày của ông H về thời điểm chuyển nhượng, diện tích và thông tin về diện tích đất hiện tranh chấp, thời điểm lập giấy thỏa thuận quyền định đoạt căn nhà trên đất và thời hạn, lãi suất chuộc nhà đất. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng bà H chỉ vay số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng của ông H để đáo hạn ngân hàng. Khi vay, bà H có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03012 kèm trích lục bản đồ địa chính số 3294/TL-BĐĐC mang tên Đặng Thị H đối với thửa đất số 163, thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, Tây Ninh, nhưng do ông H yêu cầu nên bà mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 11/4/2017, bà H phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/8/2015 vì hợp đồng này giả tạo, che giấu hợp đồng thật sự là hợp đồng vay tiền.

Bà H đồng ý trả lại cho ông H số tiền đã vay là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày vay 11/8/2015.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2017/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh, quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Đặng Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 11/8/2015 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị H là vô hiệu.

Bà Đặng Thị H được quyền sở hữu, sử dụng phần đất có diện tích 150,1m<sup>2</sup>, có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đường Trần Phú, dài 8,13m;
- Hướng Tây giáp thửa 164 dài 4,03m;
- Hướng Nam giáp thửa 557 dài 18,35m;
- Hướng Bắc giáp thửa 559 dài 15,16m + 1,59m + 6,69m;

Trên đất có căn nhà xây tường mái ngói.

Bà Đặng Thị H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Buộc bà Đặng Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 356.175.000 (ba trăm năm mươi sáu triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng. Trong đó tiền gốc 300.000.000 đồng và 56.175.000 đồng tiền lãi phát sinh.

Ghi nhận Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng của ông Nguyễn Văn H.

4. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông H chịu 1.000.000 (một triệu) đồng, ghi nhận ông H đã nộp xong.

5. Về án phí: Bà Đặng Thị H phải chịu 17.808.750 (mười bảy triệu tám trăm lẻ tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ghi nhận bà đã nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phản tố theo Biên lai thu số 0003914 ngày 11 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh. Bà H còn phải nộp 17.608.750 (mười bảy triệu sáu trăm lẻ tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền đã nộp 200.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003328 ngày 11/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh

Ngoài ra, bản án còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H giao trả cho ông phần đất diện tích 150,1m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04867 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/11/2015 đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cấp phúc thẩm; các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng, giá cả thị trường không biến động nhưng có sự chênh lệch lớn giữa giá thực tế của nhà đất và giá chuyển nhượng theo hợp đồng. Đồng thời, kể từ ngày chuyển nhượng cho đến nay, bà H vẫn sinh sống ổn định trên căn nhà tọa lạc tại phần đất tranh chấp, nên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Đặng Thị H là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 11/8/2015, tại Văn phòng công chứng T, bà Đặng Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H với giá 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, đối với diện tích đất 150,1m<sup>2</sup>, thửa số 163, thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp H, xã T, Hòa Thành, Tây Ninh. Ngày 06/10/2015, các bên tiếp tục lập văn bản thỏa thuận giao cho ông H quyền sử dụng và định đoạt căn nhà trên đất, được UBND xã T chứng thực. Ngày 05/11/2015, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Sau đó, các bên thỏa thuận cho bà H chuộc nhà đất trong thời hạn 03 tháng với lãi suất 1%/tháng nhưng bà H không thực hiện. Ngày 17/10/2016, ông H ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N- Chi nhánh tỉnh Tây Ninh (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) vay số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04867 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/11/2015. Tại phiên tòa, ông H yêu cầu bà H di dời đi, giao trả nhà đất lại cho ông.

[2] Ngày 11/4/2017, bà H phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/8/2015 giữa bà và ông H. Bà đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và lãi phát sinh cho ông H, bởi thực tế bà H vay số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng của ông H để đáo hạn ngân hàng. Nhằm đảm bảo nợ vay, ông H yêu cầu bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H tiếp tục yêu cầu bà giao quyền định đoạt căn nhà trên đất cho ông để ông vay tiền Ngân hàng nên bà đồng ý lãn tay vào giấy thỏa thuận tại UBND xã T. Bà H khẳng định không sang nhượng nhà và đất mà là vay tài sản và ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo tiền nợ vay.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H, thấy rằng:

Theo biên bản làm việc ngày 06/12/2016 (bút lục 39-40), ông H xác nhận ông có trực tiếp đi xem nhà đất trước khi chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng là giá trị của nhà và đất. Đồng thời, tại Biên bản lấy lời khai đối chất của đương sự ngày 16/5/2017 (bút lục 111-112), ông H cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng, nhà của bà H chưa được cấp phép xây dựng nên các bên chỉ làm văn bản thỏa thuận giao quyền sử dụng và định đoạt căn nhà để hoàn tất thủ tục. Tuy nhiên, thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng T, ông H, bà H không đề

cập đến căn nhà xây kiên cố trên đất và đến ngày 06/10/2015, các bên mới lập tiếp 01 văn bản thỏa thuận được chứng thực tại UBND xã T.

Xét về giá trị nhà đất: Giá cả thị trường trong giai đoạn này không có biến động. Theo Biên bản định giá ngày 13/4/2017 (bút lục 88-89) đã được các bên thống nhất, tổng giá trị nhà và đất là 694.000.000 (sáu trăm chín mươi bốn triệu) đồng, trong khi đó, giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng với giá 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Như vậy, có sự chênh lệch lớn về giá trị nhà đất giữa giá thực tế và giá chuyển nhượng.

Ngoài ra, các bên không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc ông H, bà H sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận cho bà H được lưu cư tại căn nhà trong một thời hạn nhất định. Trong khi đó, từ thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, bà H vẫn sinh sống ổn định trong căn nhà tọa lạc trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Từ các chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị H là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản là có căn cứ.

[4] Đối với khoản vay 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng giữa ông H và Ngân hàng, ông H đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04867 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/11/2015 đối với diện tích đất đang tranh chấp. Khi nhận thế chấp tài sản, phía Ngân hàng không xem xét đến người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất là bà H.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04867 ngày 05/11/2015 cấp cho ông H không có giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo, công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà H, bà H có trách nhiệm trả lại số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và lãi phát sinh cho ông H. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét là chưa giải quyết triệt để vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Việc này Tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[5] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2017/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh xét xử vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Nguyễn Văn Hùng với bị đơn Đặng Thị Hương; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0004468 ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện H;
- VKSND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(đã ký)*

**Trần Thị Kim Sang**