

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 45/2018/DS-PT

Ngày 27 - 4- 2018

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG****- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Quốc Tuấn*Các Thẩm phán:*

Ông Võ Hoàng Khải

Ông Nguyễn Hồng Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Ngọc Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Ông Nguyễn Đồng Khởi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 4 năm 2018, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh H, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 07/2018/TLPT- DS ngày 06 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28 /2017/ST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2018/QĐPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Vũ T; địa chỉ: số 09, ấp 1A, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Ngô C, bà Nguyễn Thị Ngọc M; địa chỉ: Số 62, đường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị N (có mặt),

Ông Lê Văn A (vắng mặt)

Bà Lê Quý B (vắng mặt)

Bà Lê Thị Tuyết E (vắng mặt)

Ông Lê Phước D (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Trường L, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Bà Nguyễn Thị Thu H; địa chỉ số 63, đường số 9, khu dân cư D, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn M1 – Phó trưởng phòng Phòng Tài Nguyên – Môi trường huyện C, tỉnh Hậu Giang (theo Văn bản ủy quyền số 105/GUQ-UBND ngày 15/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang); địa chỉ: Ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn – ông Trần Vũ T

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn trình bày: Vào ngày 05/12/2011, Ông T có nhận chuyển nhượng của ông C và bà M phần đất có diện tích 29.949m<sup>2</sup> bao gồm: 100m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa đất số 671, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00367; diện tích 4898m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 669, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00368; diện tích 23.383m<sup>2</sup> đất trồng lúa tại thửa đất số 668, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00371; diện tích 893m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 670, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00369; diện tích 675m<sup>2</sup> đất trồng lúa tại thửa đất số 878, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00370; thuộc tờ bản đồ số 1B, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/11/2011 cho ông Ngô C và bà Nguyễn Thị Ngọc M; địa chỉ thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Ngày 03/12/2011, ông T giao trực tiếp cho ông C, bà M số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 05/12/2011, làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HG. Ngày 28/12/2011, ông T tiếp tục giao 100.000.000đồng và có làm biên nhận. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà M, ông C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cho ông T để làm thủ tục sang tên nhưng ông chưa sang tên được. Trong thời gian này ông đến phần đất đã chuyển nhượng để canh tác thì bà Phan Thị N ngăn cản, bà N cho rằng đây là đất của bà N không phải của ông C và bà M.

Đến ngày 03/4/2012, ông C và bà M thỏa thuận vay của ông T số tiền 50.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 01 tháng nhưng cho đến nay vợ chồng bà M vẫn chưa trả lãi cho ông. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông C và bà M trả số tiền 50.000.000 đồng với lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 3/4/2012 cho đến nay. Đến ngày 24/5/2017, ông Đoàn đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện này

Tại biên bản hòa giải ngày 24/5/2017, ông Đ đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu nếu bà N và ông C và bà M trả một lần số tiền 400.000.000 đồng và lãi suất 250.000.000 đồng cho ông T thì ông cũng đồng ý và rút lại yêu cầu khởi kiện buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng bà M, ông C không thực hiện nên ông tiếp tục yêu cầu buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, ông T còn thừa nhận vào ngày 03/12/2011, bà M, ông C có vay của ông T tiền là 400.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng, lãi suất là 5%/tháng, có làm hợp đồng. Đồng thời, bà M và ông C cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và có làm hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên để đảm bảo cho việc vay tiền. Đến tháng 02/2012, bà M, ông C chỉ trả lãi được 30.000.000 đồng, còn nợ lại 10.000.000 đồng, bà M xin gia hạn đến tháng 04/2012 sẽ thanh toán tiếp nhưng đến hạn bà M vẫn không trả được nên hai bên chuyển số nợ này thành khoản nợ riêng là 50.000.000 đồng, có lập hợp đồng vay riêng. Do bà M, ông C kéo dài không trả lãi nên ông T căn cứ văn bản thỏa thuận giữa hai bên thì ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bà M có ủy quyền cho bà H để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T, nhưng bà H xin được gia hạn thêm đến ngày 15/9/2012, có lập văn bản cam kết ngày 16/8/2012. Nếu hết thời hạn này, ông C và bà M không trả gốc và lãi thì ông T có quyền lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà M, ông C sẽ giao đất cho ông T. Tuy nhiên, sau đó bị đơn vẫn không thanh toán nên ông T làm thủ tục chuyển nhượng thì bà M lại không đồng ý. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu: Nếu có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà M vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông T vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền bằng giá trị quyền sử dụng đất đã được định giá là 1.718.305.000 đồng.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Ngô C và bà Nguyễn Thị Ngọc M vắng mặt ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Cẩm L trình bày:

Bị đơn thừa nhận giữa bà M, ông C với ông T có ký kết hợp đồng vay số tiền là 400.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng, lãi suất là 5%/tháng. Để đảm bảo khoản vay này thì các bên có ký kết thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà M và ông C cam kết 02 tháng sẽ thanh toán nếu hết 02 tháng thì các bên sẽ thỏa thuận lại và tiếp tục thực hiện hợp đồng vay. Nay nguyên đơn

khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn không đồng ý, vì thực tế các bên giao kết là hợp đồng vay nên bị đơn chỉ đồng ý trả nợ gốc là 400.000.000 đồng và lãi suất từ 03/12/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định pháp luật. Quá trình vay bị đơn có đóng lãi cho ông T với số tiền là 157.000.000 đồng nên yêu cầu được trừ lại khoản lãi này. Lý do bị đơn không đồng ý chuyển nhượng cho ông T là do tháng 06/2012 bị đơn phát hiện ông T tự mang hợp đồng đi chuyển quyền nên bà M, ông C ngăn cản và hai bên phát sinh tranh chấp. Về văn bản cam kết ngày 16/8/2012 thì bị đơn không biết nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và nguyên đơn vô hiệu do giả tạo, bản chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản. Bị đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị N, bị đơn đồng ý với yêu cầu của bà N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M, ông C, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông C, bà M. Bị đơn thừa nhận: Bà N có nhờ ông C, bà M vay ngân hàng dùm số tiền 400.000.000 đồng. Bà M, ông C có lập đồng thời hai văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích để vay tiền trong thời hạn 02 năm. Nhưng sau khi vay tiền của ông T thì bà M chỉ giao cho bà N số tiền 150.000.000 đồng. Thực chất giữa bị đơn và bà N không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn chỉ để làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng. Do đó, bị đơn yêu cầu bà N phải trả lại số tiền chi phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay tiền và lãi suất đã đóng cho ông T từ tháng 12/2011 đến tháng 6/2012 với số tiền 50.000.000 đồng. Yêu cầu bà N hành có trách nhiệm trả cho bà M số tiền 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ tháng 7/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà Phan Thị N trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, vì giữa bà với ông C, bà M không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất với mục đích để cho bà M đi làm thủ tục vay tiền dùm cho bà. Bà N thừa nhận có lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đi vay tiền trong thời hạn 02 năm, sau đó có ký cam kết lại với thời hạn 03 năm với số tiền 400.000.000 đồng theo hợp đồng cam kết ngày 07/10/2011 giữa bà N và bà M. Do bà N chỉ nhận số tiền 150.000.000 đồng nên bà đồng ý trả số tiền này và lãi suất cho bà M từ thời điểm vay đến ngày xét xử sơ thẩm. Về lãi suất, bà N thống nhất trả cho bà M ông C số tiền lãi như bị đơn đã trình bày. Bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M, ông C và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa bà N và bà M, ông C. Bà N không yêu cầu bà M, ông C bồi thường thiệt hại do tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Ngô Văn M1 đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt trình bày ý kiến tại bản tự khai ngày 22/8/2017 và công văn số 1477/UBND ngày 31 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh H về việc báo cáo kiểm tra trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện C xác định: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô C và bà Nguyễn Thị Ngọc M là đúng quy định pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh H không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N.

Ông Lê Văn A, bà Lê Quý B, bà Lê Thị Tuyết E, ông Lê Phước D: Thống nhất với lời trình bày của bà N, thống nhất để bà N đứng ra giải quyết tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Đối với ông Lê Phước A: Quá trình tố tụng vắng mặt chưa ghi nhận được ý kiến.

Tại bản án sơ thẩm số 28/2017/DS - ST ngày 14/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh H đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/12/2011, giữa ông Trần Vũ T với ông Ngô C và bà Nguyễn Thị Ngọc M vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2011, giữa bà Phan Thị N với ông Ngô C và bà Nguyễn Thị Ngọc M vô hiệu.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00367; CH00368; CH00369; CH00370; CH00371 ngày 14/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh H cấp cho ông Ngô C và bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Bà Phan Thị N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng lý lại quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc ông Ngô C, bà Nguyễn Thị Ngọc M có nghĩa vụ trả cho ông Trần Vũ T số tiền 681.150.000đồng (sáu trăm chín mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng), lãi suất là 281.150.000đồng (hai trăm tám mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Công nhận sự thỏa thuận giữa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Buộc bà Phan Thị N có trách nhiệm trả cho ông Ngô C, bà Nguyễn Thị Ngọc M số tiền 308.000.000đồng (ba trăm lẻ tám triệu đồng). Trong đó, nợ gốc 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 158.000.000đồng (một trăm năm mươi tám triệu đồng).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền vay 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định.

Ngày 29/11/2017 ông Trần Vũ T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giải quyết lại. Bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận, ký kết tại Văn phòng công chứng ngày 05/12/2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M, ông C và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với bà M, ông C.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Do cấp sơ thẩm tính sai phần án phí mà nguyên đơn phải chịu nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn xác định đây là hợp đồng vay tài sản không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu thực hiện hợp đồng vay tài sản; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Mặc dù vụ án cần xem xét hủy quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật theo qui định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 32 của Luật tố tụng hành chính là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh nhưng do vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý trước ngày 01-7-2016, sau ngày 01-7-2016 mới phát sinh yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ tiêu mục 2, phần IV Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án nhân huyện C, tỉnh H thụ lý, giải là đúng thẩm quyền.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Văn M đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C, Ông Lê Văn A, bà Lê Quý B, bà Lê Thị Tuyết E, ông Lê Phước D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; bà Nguyễn Thị Thu H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án nêu trên.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/11/2017, ông Trần Vũ T có đơn kháng cáo đúng qui định tại các Điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguyên đơn có cho bị đơn vay 400.000.000 đồng, lãi 5%/tháng, thời hạn vay 02 tháng và có lập “văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 03/12/2011. Để đảm bảo nợ vay, bị đơn đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đồng thời ngày 05/12/2011 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng H. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là hợp đồng có điều kiện và điều kiện đó là sau thời hạn 02 tháng nếu bị đơn không thanh toán nợ thì nguyên đơn có quyền đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên nguyên đơn. Lời trình bày này của nguyên đơn không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận bởi lẽ tại Biên bản hòa giải ngày 11/10/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Khả Đoàn là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều thừa nhận “vào ngày 03/12/2011 ông Cường, bà M có vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng thời hạn 02 tháng, lãi suất 5%, sau đó có gia hạn thêm 01 tháng và ký tờ cam kết với bà Nguyễn Thị Thu H là đại diện theo ủy quyền của bà M với nội dung nếu đến ngày 15/9/2012 bà M không thanh toán được số tiền gốc và lãi cho ông T thì ông T căn cứ văn bản thỏa thuận để nộp thủ tục chuyển quyền sử dụng đất”. Như vậy, rõ ràng về bản chất giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn xác lập là hợp đồng vay tài sản nhưng để đảm bảo thực hiện hợp đồng vay nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng vay tài sản. Giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết và thực hiện hợp đồng vay tài sản chứ không có giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự 2005 quy định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thỏa thuận giữa các bên theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng còn bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả tiền cho bên chuyển nhượng” nhưng thực tế cả hai bên đều không có ý chí và mục đích thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển giao số tiền 400.000.000 đồng là thực hiện hợp đồng vay chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có thực hiện việc chuyển giao đất. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản chứ không

phải là hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 05/12/2011 vô hiệu. Đối với văn bản thỏa thuận vay tài sản xác lập ngày 03/12/2011 có hiệu lực.

[3.2] Mặt khác, khi xét yêu cầu độc lập của bà Phan Thị N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2011 xác lập giữa bà N với bà M, ông C và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00367; CH00368; CH00369; CH00370; CH00371 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông C và bà M ngày 14/11/2011. Về hình thức và nội dung của hợp đồng là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, giữa bà M và bà N đã lập đồng thời hai văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2011 xác lập giữa bà N với bà M có nội dung bà N thống nhất chuyển nhượng tổng diện tích 29.949 m<sup>2</sup> loại đất L, LNK, T, CLN tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000178 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh C cấp cho bà Phan Thị N, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm. Mục đích chuyển nhượng để bà M làm thủ tục vay tiền thay cho bà N tại ngân hàng, văn bản này có công chứng tại văn phòng công chứng H. Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn cũng thừa nhận, giữa bị đơn và bà N có ký kết đồng thời hai văn bản thỏa thuận như lời trình bày của bà N. Nhưng mục đích chỉ làm thủ tục vay tiền cho bà N chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng thực tế bà M không thực hiện thủ tục vay tiền tại ngân hàng mà vay của ông Trần Vũ T và lập hợp đồng để thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Vũ T như đã nêu trên. Tại phiên tòa, bị đơn cũng thống nhất với yêu cầu độc lập của bà N và đồng ý yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà N và bà M, ông C; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C và bà M như yêu cầu của bà N. Căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Thực tế giữa bà M và bà N đã giao kết và thực hiện hợp đồng vay tài sản. Nhưng bà M không thực hiện đúng thỏa thuận, cụ thể là chỉ giao cho bà N số tiền 150.000.000 đồng theo biên nhận lập ngày 06/10/2011, không thực hiện việc vay ngân hàng mà vay của ông T và còn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là vi phạm thỏa thuận. Bản chất của thỏa thuận giữa bà N và bà M là hợp đồng vay tài sản chứ không phải thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà M, ông C lập ngày 07/10/2011 có đăng ký tại Ủy ban nhân dân huyện C là vô hiệu do giả tạo, thực chất bà N không biết sự việc bà M vay tiền của ông T và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Giữa hai bên cũng không thực hiện việc giao đủ tiền và giao đất. Thực tế, bà N vẫn sử dụng ổn định phần đất này đến khi phát sinh tranh chấp với ông T thì bà N mới biết. Từ những chứng cứ nêu trên, có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2011 giữa bà N và bà M, ông C là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 697 và Điều 129 Bộ luật dân sự 2005. Đối với hợp đồng vay có giá trị pháp lý.

Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00367; CH00368; CH00369; CH00370; CH00371 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông C và bà M ngày 14/11/2011 về nội dung, trình tự, thủ tục là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cấp cho bà M dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2011 nhưng hợp đồng này đã bị tuyên bố vô hiệu do giả tạo. Do đó, có căn cứ hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00367; CH00368; CH00369; CH00370; CH00371 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông C, bà M theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 30; Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà M vô hiệu nên kéo theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trung với ông C, bà M cũng vô hiệu.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đã được lập thành 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp cho bà M, ông C, hiện do ông Trần Vũ T đang giữ. Nhưng do hợp đồng vô hiệu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị hủy nên không còn giá trị pháp lý. Vì vậy, không cần thiết tuyên buộc ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, ông C để bà M, ông C trả cho bà N như yêu cầu của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N. Bà N không có thực hiện việc chuyển giao đất cho bà M, ông C, ông T nên vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của bà N, bà N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định.

[5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[5.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông C, bà M; xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C, bà M vô hiệu là do lỗi của nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận giao kết hợp đồng giả tạo là trái với quy định pháp luật. Nguyên đơn biết rõ việc xác lập hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp vay tài sản với lãi suất cao hơn so với quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 là trái với quy định pháp luật nhưng các đương sự cố ý xác lập là trái với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên, trong vụ án này không có thiệt hại xảy ra trên thực tế đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì hai bên không có thực hiện hợp đồng này. Cụ thể là ông C, bà M không có chuyển giao đất cho ông T, và ông T không có chuyển giao tiền cho ông C, bà M trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ thực hiện hợp đồng vay tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T đã rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M với bà N: Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của ông C, bà M và bà N, cố ý làm thủ

tục chuyển nhượng, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo trong khi biết rõ yêu cầu của bà N là vay tiền. Bà N và bà M, ông C không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[6] Đối với hợp đồng vay tài sản.

[6.1] Hợp đồng vay tài sản giữa ông T với bà M, ông C: Bị đơn vay tiền của nguyên đơn là sự thật nên bị đơn phải thanh toán tiền nợ gốc đã vay là 400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 03/12/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là 71 tháng 11 ngày cho nguyên đơn. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận mức lãi suất 5%/tháng là trái với quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 nên mức lãi suất được tính lại với mức tối đa không quá 150% mức lãi suất do ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm giao kết hợp đồng. Căn cứ Quyết định 2868/QĐ – NHNN ngày 29/11/2010 về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm. Do đó, mức lãi suất cho vay tối đa bị đơn phải chịu là 13,5%/năm và 1.125%/tháng, 0.0375%/ngày. Vì vậy bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi là:  $(400.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/tháng \times 71 \text{ tháng}) + (400.000.000 \text{ đồng} \times 0.0375\%/ngày \times 11 \text{ ngày}) = 319.500.000 \text{ đồng} + 1.650.000 \text{ đồng} = 321.150.000 \text{ đồng}$ . Như vậy, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 721.150.000 đồng. Quá trình tố tụng chứng minh được bà M đã thanh toán cho ông T số tiền lãi là 40.000.000 đồng theo biên nhận lập ngày 03/3/2012 và ngày 06/02/2012 có chữ ký của ông T nên bà M phải tiếp tục thanh toán cho ông T số tiền 681.150.000 đồng.

[6.2] Hợp đồng vay tài sản giữa bà N với bà M: Quá trình tố tụng bà N và bà M đã thống nhất thỏa thuận: Bà N có nghĩa vụ trả cho bà M 150.000.000 đồng nợ gốc và chịu chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lãi suất từ tháng 12/2011 đến tháng 6/2012 với số tiền 50.000.000 đồng. Bà N có trách nhiệm trả cho bà M số tiền lãi theo quy định pháp luật tương ứng với số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng từ tháng 7/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm là 64 tháng  $\times 1.125\% \times 150.000.000 \text{ đồng} = 108.000.000 \text{ đồng}$ . Như vậy, bà N có trách nhiệm trả cho bà M tổng số tiền 308.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N vẫn giữ nguyên thỏa thuận nên Hội đồng xét xử công nhận.

[6.3] Đối với hợp đồng vay 50.000.000 đồng ngày 03/4/2012 giữa ông T với bà M: Ông T đã rút lại yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền vay 50.000.000 đồng là có cơ sở.

[7] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh áp phí, lệ phí Tòa án, cụ thể là:

[7.1] Nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu buộc thực hiện hợp đồng không được chấp nhận là có cơ sở. Tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu 41.914.650 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được

chấp nhận là không có cơ sở. Bởi vì theo qui định tại điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 thì ông Trung không phải là người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại nên không phải chịu án phí đối với yêu cầu này.

[7.2] Bà N có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền 308.000.000 đồng phải trả cho bị đơn. Cụ thể án phí bà N phải chịu là: 308.000.000 đồng x 5% = 15.400.000 đồng.

Do bà N và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết yêu cầu độc lập trước khi mở phiên tòa. Cấp sơ thẩm giảm 50% án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà N là có cơ sở. Cụ thể bà N chịu án phí là 7.700.000 đồng.

[7.3] Nghĩa vụ chịu án phí của bị đơn: Cấp sơ thẩm giảm 50% án phí cho bị đơn với lý do bà N và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết yêu cầu độc lập trước khi mở phiên tòa là không có cơ sở. Bởi vì bị đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập mà chịu án phí đối với số tiền vay phải trả cho nguyên đơn. Giữa nguyên đơn với bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án trước khi mở phiên tòa nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể án phí bị đơn phải chịu là: 20.000.000 đồng + (4% x 281.150.000 đồng) = 31.246.000 đồng.

[7.4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 357, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122; Điều 129, Điều 137, Điều 410; Điều 471; Điều 474; Điều 476; Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 27, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Vũ T

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/12/2011, giữa ông Trần Vũ T với ông Ngô C và bà Nguyễn Thị Ngọc M vô hiệu;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất lập ngày 07/10/2011, giữa bà Phan Thị N với ông Ngô C và bà Nguyễn Thị Ngọc M vô hiệu.

3. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00367; CH00368; CH00369; CH00370; CH00371 ngày 14/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh H cấp cho ông N và bà Nguyễn Thị Ngọc M.

4. Bà Phan Thị N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng lý lại quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Buộc ông Ngô C, bà Nguyễn Thị Ngọc M có nghĩa vụ trả cho ông Trần Vũ T số tiền 681.150.000đồng (sáu trăm chín mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng), lãi suất là 281.150.000đồng (hai trăm tám mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Công nhận sự thỏa thuận giữa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Buộc bà Phan Thị N có trách nhiệm trả cho ông Ngô C, bà Nguyễn Thị Ngọc M số tiền 308.000.000đồng (ba trăm lẻ tám triệu đồng). Trong đó, nợ gốc 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 158.000.000đồng (một trăm năm mươi tám triệu đồng).

7. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền vay 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án đối với ông C, bà M; ông C bà M có đơn yêu cầu thi hành án đối với bà N, nếu ông C, bà M, bà Nchậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 200.000đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Nguyên đơn được khấu trừ lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.473.000đồng (hai mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn đồng) theo biên lai số 0007628 ngày 19/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, ông T được nhận lại 22.273.000 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 31.246.000 đồng (Ba mươi một triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìnđồng).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 7.700.000đồng (bảy triệu bảy trăm nghìn đồng). Bà N được khấu trừ lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0010862 ngày 02/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh H, số tiền án phí còn lại bà N phải nộp là 7.400.000 đồng (bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Vũ T phải chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩmông T đã nộp theo



