

Bản án số: 289/2024/DS-PT

Ngày: 02-7-2024

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 TỈNH LONG AN

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Trọng Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Quán;

Ông Nguyễn Văn Thu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 6 và ngày 02 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 245/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 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 33/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 34/TB-TA ngày 10 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Huỳnh Lý H, sinh năm 1993; Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H: Bà Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số C, đường C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy ủy quyền ngày 18/7/2023 (có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Phan Ánh T, sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số H, Đường L, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

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

1. Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện T, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

3. Chị Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

4. Ông Nguyễn Vũ T3, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

5. Bà Huỳnh Thị Mỹ L1, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

6. Chị Huỳnh Thị Hồng D, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D: Bà Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số C, đường C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy ủy quyền ngày 22/9/2023 (có mặt).

7. Chị Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Huỳnh Lý H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 18/4/2022, anh Huỳnh Lý H và bà Phan Ánh T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 với nội dung: Bà T chuyển nhượng cho anh H phần đất diện tích 11.436m<sup>2</sup> tại các thửa đất 432, 440 và 441 cùng tờ bản đồ số 5, Ấp P, xã N, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 04 tỷ đồng. Hợp đồng và giao dịch đã thực hiện xong, sau đó gia đình bà T có yêu cầu thỏa thuận là để đến ngày 02/12/2022 sẽ hủy hợp đồng và chuyển nhượng lại cho bà T. Ngày 01/12/2022, con của bà T là anh Nguyễn Minh T1 gọi điện thoại cho chị của anh H là chị Huỳnh Thị Hồng D nói là không có tiền chuộc lại và đề nghị căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng để thực hiện. Ngày 05/12/2022, anh H có đến liên hệ bà T để làm thủ tục điều chỉnh từ đất vườn sang đất trồng cây lâu năm, nhưng gia đình bà T không hợp tác và thách thức đi kiện. Do đó, anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Ánh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà T và anh H, hoàn tất thủ tục sang tên chuyển quyền, giao các thửa đất 432, 440, 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An sang cho anh Huỳnh Lý H.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện trạng các thửa đất 432, 440, 441 còn có nhà cửa, cây trồng lâu năm của người

khác, không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/4/2022 giữa anh H và bà T, nên hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được. Trường hợp theo quy định của pháp luật mà hợp đồng không thể thực hiện được, thì đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng, buộc bà Phan Ánh T phải trả số tiền 4.000.000.000 đồng đã nhận và 720.000.000 đồng tiền lãi như cam kết của anh T1 đã nêu trong đoạn ghi âm nội dung trao đổi giữa anh T1 và chị D (chứng cứ này là do phía anh T1 nộp cho Tòa án). Trường hợp bà T chứng minh được khi ký hợp đồng bà T chỉ nhận của anh H số tiền 100.000.000 đồng mà không phải số tiền 4.000.000.000 đồng, thì anh H đồng ý nhận lại 100.000.000 đồng và hủy hợp đồng.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Trần Văn C trình bày:* Bà T xác định các thửa đất 432, 440 và 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng bà tạo lập (chồng bà T đã chết từ năm 2000). Đầu năm 2022, do con của bà cần tiền làm ăn, nên có vay tiền của anh Huỳnh Lý H. Anh H đồng ý cho vay số tiền 100.000.000 đồng nhưng yêu cầu phải đến phòng công chứng làm hợp đồng thế chấp. Ngày 18/4/2022, bà T có đến Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ để ký hợp đồng theo yêu cầu của anh H, khi ký thì bà T không có đọc lại nội dung hợp đồng mà chỉ nghĩ đây là hợp đồng thế chấp và bà T có nhận số tiền 100.000.000 đồng. Thực tế, bà T không có chuyển nhượng các phần đất trên cho anh H, không có nhận số tiền 04 tỷ đồng từ anh H, trên các thửa đất này còn nhiều tài sản khác của vợ chồng bà như nhà mồ, nhà ở, cây trồng. Do đó, bà T khởi kiện phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà Phan Ánh T và anh Huỳnh Lý H liên quan đến các thửa đất 432, 440 và 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Bà T đồng ý trả lại cho anh H số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh T1 và chị Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:* Anh T1 và chị L là vợ chồng, anh T1 là con của bà Phan Ánh T. Vợ chồng anh T1, chị L cùng với bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất 432, 440 và 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An cũng như các căn nhà, công trình xây dựng khác, cây trồng lâu năm trên đất. Anh T1, chị L xác định các tài sản trên có phần là di sản thừa kế có nguồn gốc từ ông nội và cha của anh T1 để lại, các tài sản trên có phần công sức, tiền của do anh T1, chị L đóng góp mới được như hiện nay. Bà T ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho anh H mà không có ý kiến của vợ chồng anh T1, chị L và không có chữ ký của vợ chồng anh T1, chị L trong hợp đồng là không hợp pháp. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày:* Chị T2 là con của bà T. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ giữa bà T và anh H thì chị T2 xác định bà T có ký hợp đồng này. Tuy nhiên, đây là 01 giao dịch giả tạo được xác lập để che giấu giao dịch vay tiền giữa chị T2 với bà Huỳnh Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Vũ T3. Sự thật là chị T2 vay tiền của vợ chồng bà L1, ông T3 nhiều lần, nên bà L1, ông T3 đã cộng dồn cả nợ gốc, nợ lãi lên thành số tiền 4.000.000.000 đồng và yêu cầu chị T2 kêu mẹ chị T2 là bà Phan Ánh T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh H. Do đó, chị T2 đã lừa dối bà T đi đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng. Đề nghị Tòa án

chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ L1 trình bày:* Phía bà T, chị T2 trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà Phan Ánh T với anh Huỳnh Lý H là giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền giữa chị T2 với bà Huỳnh Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Vũ T3 là không đúng sự thật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà Phan Ánh T với anh Huỳnh Lý H là có thật, không liên quan gì đến việc vay tiền của chị T2 đối với bà L1, ông T3. Bởi vì, việc vay tiền và nợ giữa chị T2 đối với bà L1, ông T3 đã được giải quyết xong, chị T2 đã giao đất để trừ nợ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/6/2022. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà T với anh H thì anh H đã giao đủ số tiền 4.000.000.000 đồng cho bà T. Trước đây bà L1 có hùn vô số tiền 1.000.000.000 đồng với anh H để mua đất của bà T, nhưng sau khi có tranh chấp, đến tháng 02/2023 thì anh H đã hoàn lại cho bà L1 số tiền 1.000.000.000 đồng này, nên bà L1 không còn liên quan gì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà T với anh H, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ T3 trình bày tại bản tự khai ngày 05/3/2023 trình bày:* Ngày 18/4/2022, vợ chồng ông T3, bà L1 với 02 người em là anh H, chị D có hùn vốn mua đất của bà Phan Ánh T với số tiền đất là 4.000.000.000 đồng. Trong đó, vợ chồng ông T3, bà L1 hùn 1.000.000.000đ để chồng tiền đất cho bà T, giao cho anh H đứng tên và sau đó anh H đã trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T3, bà L1 nên hiện nay vợ chồng ông T3, bà L1 không liên quan gì trong vấn đề giải quyết vụ việc trên của anh H với bà T. Do đó, ông T3 xin vắng mặt khi xét xử vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Hồng D trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà Phan Ánh T với anh Huỳnh Lý H là có thật. Trước đây, chị D có hùn vô số tiền 1.000.000.000 đồng với anh H để mua đất của bà T, nhưng sau khi có tranh chấp, đến tháng 02/2023 thì anh H đã hoàn lại cho chị D số tiền 1.000.000.000 đồng này, nên chị D không còn liên quan gì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà T với anh H, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy D1 trình bày:* Chị D1 không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà Phan Ánh T với anh Huỳnh Lý H. Trước đây, chị D1 có làm ăn chung với chị Nguyễn Thị Thanh T2 và chị D1 cũng có vay tiền của chị T2 số tiền 250.000.000 đồng, nhưng chị D1 đã trả xong cho chị T2. Chị D1 xác định không hề có việc nhờ chị T2 đi vay giùm số tiền 250.000.000 đồng của bà L1 và ông T3 như lời chị T2 trình bày, còn việc liên quan đến hợp đồng thế chấp ngày 18/02/2022 giữa bà T với bà L1 và ông T3 thì cá nhân chị D1 không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Lý H và một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Ánh T.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà Phan Ánh T và anh Huỳnh Lý H, được Công chứng viên Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ chứng nhận số 1956, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Buộc bà Phan Ánh T trả lại cho anh Huỳnh Lý H số tiền 100.000.000 đồng.

1.3. Buộc anh Huỳnh Lý H trả lại cho bà Phan Ánh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 070014, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 639QSĐĐ/2001QĐUB do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp cho bà Phan Ánh T ngày 05/11/2001 đối với các thửa đất 432, 440, 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

1.4. Trường hợp anh Huỳnh Lý H không giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 070014, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 639QSĐĐ/2001QĐUB do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp cho bà Phan Ánh T ngày 05/11/2001 đối với các thửa đất 432, 440, 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An để trả cho bà Phan Ánh T, thì bà T và các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cơ quan có liên quan, thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 070014, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 639QSĐĐ/2001QĐUB do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp cho bà Phan Ánh T ngày 05/11/2001, để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Ánh T đối với các thửa đất 432, 440, 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng: Bà Phan Ánh T phải chịu toàn bộ, bà T thông qua con là anh Nguyễn Minh T1 đã nộp xong số tiền 1.500.000 đồng.

3.2. Lệ phí cung cấp Mảnh trích đo địa chính là 3.390.000 đồng: Anh H phải chịu toàn bộ, anh H thông qua người đại diện theo ủy quyền là chị D1 đã nộp xong số tiền 3.390.000 đồng.

3.3. Lệ phí cung cấp chứng thư thẩm định giá là 25.000.000 đồng: Anh H phải chịu toàn bộ, anh H thông qua người đại diện theo ủy quyền là chị D1 đã nộp xong số tiền 25.000.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

4.1. Anh Huỳnh Lý H phải chịu án phí là 300.000 đồng. Chuyển khoản tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng anh H đã nộp theo biên lai thu số 0004339 ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh sang thi hành án phí cho anh H, nên anh H không phải nộp tiếp.

4.2. Miễn toàn bộ án phí cho bà Phan Ánh T.

4.3. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 10/7/2023, nguyên đơn anh Huỳnh Lý H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy Bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh Huỳnh Lý H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. Trường hợp không có căn cứ hủy Bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 giữa anh Huỳnh Lý H với bà Phan Ánh T. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 giữa anh Huỳnh Lý H với bà Phan Ánh T bị vô hiệu thì đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Phan Ánh T trả lại số tiền 4 tỷ đã nhận và tiền lãi theo lãi suất 1,2%/tháng tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử phúc thẩm vụ án. Bị đơn bà Phan Ánh T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của anh Huỳnh Lý H thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ngày 10/4/2022 giữa anh Huỳnh Lý H và bà Phan Ánh T thỏa thuận: anh H đồng ý cho bà T mượn 04 tỷ đồng, lãi suất 1,2%/tháng. Bà T phải ký công chứng hợp đồng mua bán tài sản nhà đất theo giấy chứng nhận số 639/QSĐĐ/2001/QĐ-UB do UBND huyện T cấp ngày 05/11/2001 cho ông H. Tối đa 6 tháng nếu bà T không trả đủ số tiền vay 04 tỷ và lãi thì ông H sẽ được quyền sang tên đăng bộ. Bà T có trách nhiệm hỗ trợ pháp lý cho ông H và bàn giao tài sản. Hiện nay do bản chính giấy chứng nhận bà T đã thế chấp cho bà Huỳnh Thị Mỹ L1 và ông Nguyễn Vũ T3 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/02/2022 là chi ruột của anh H để vay số tiền 950 triệu đồng, nên anh H sẽ đưa trả cho bà L1 01 tỷ đồng để bà L1 xóa thế chấp đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H giữ và anh H đưa thêm cho bà T 01 tỷ tiền mặt. Số tiền còn lại bà T sẽ nhận sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Bà T cam kết tài sản này thuộc quyền sở hữu của bà, không có ai tranh chấp. Kể từ hôm nay bà T xác nhận đã nhận 02 tỷ của

anh H và đồng ý trả cho bà L1 01 tỷ để bàn giao giấy chứng nhận bản chính thế chấp từ bà L1 và ông T3 qua cho anh H cất giữ.

Ngày 18/4/2022, anh Huỳnh Lý H và bà Phan Ánh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 432, 440, 441, diện tích theo giấy là 11.436m<sup>2</sup> (tổng diện tích thực tế theo Mạnh trích đo địa chính số 30-2023 ngày 14/4/2023 của Chi nhánh VP ĐKĐĐ huyện T là 10.848m<sup>2</sup>), cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 04 tỷ đồng, phương thức thanh toán: trả một lần bằng tiền mặt, loại tiền Việt Nam sau khi ký hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 18/4/2022 bà T ký biên nhận xác nhận đã nhận thêm của anh H đủ 04 tỷ đồng tiền vay theo biên bản thỏa thuận đã ký ngày 10/4/2022.

*Anh H khởi kiện yêu cầu bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022.* Xét thấy, anh H và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 là giả tạo để đảm bảo khoản vay của bà T nên giao dịch vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, anh H và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 chỉ thể hiện chuyển nhượng các thửa 432, 440 và 441, không thể hiện chuyển nhượng đối với tài sản trên đất. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện xác định trên các thửa đất trên có tài sản là: nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng lâu năm, mộ phần, hiện trạng thửa 432 đang trồng lúa, thửa 440 có 02 ao cá,...các tài sản trên hiện do gia đình bà T, anh T1, chị L (con bà T) trực tiếp quản lý sử dụng; tổng giá trị theo Chứng thư thẩm định giá ngày 15/5/2023 của Công ty CP T6 là 3.549.290.000 đồng. Các thửa 432, 440 và 441 và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T với chồng là ông Nguyễn Huy T4 (chết năm 2000), có sự đóng góp công sức từ anh T1, chị L. Tài sản trên là di sản thừa kế do ông T4 để lại. Bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên khi chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế của ông T4. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và bà T có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 và lỗi dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là do hai bên.

*Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* anh H yêu cầu bà T phải trả số tiền 04 tỷ đồng nhận và tiền lãi phát sinh. Xét thấy: tại biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 10/4/2022 bà T xác nhận đã nhận của anh H 02 tỷ đồng. Ngày 18/4/2024 bà T ký xác nhận đã nhận thêm của anh H đủ 04 tỷ đồng tiền vay theo biên bản thỏa thuận đã ký ngày 10/4/2022. Như vậy anh H đã giao cho T 04 tỷ đồng. Do đó có căn cứ xác định bà T vay anh H 04 tỷ đồng. Hai bên thỏa thuận lãi suất 1,2%/tháng là phù hợp quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà Phan Ánh T và anh Huỳnh Lý H và buộc bà T trả cho anh H 100.000.000 đồng là chưa phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của anh Huỳnh Lý H. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của anh Huỳnh Lý H thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: 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. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Lý H:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Lý H với bà Phan Ánh T, được Văn phòng C1 công chứng ngày 18/4/2022. Thấy rằng, mặc dù Văn phòng C1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 giữa anh Huỳnh Lý H với bà Phan Ánh T nhưng xét thấy vụ kiện không liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 17 Luật công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng nên không cần thiết đưa Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do không đưa Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ vào tham gia tố tụng là không có căn cứ.

[2.2] Nguyên đơn anh Huỳnh Lý H khởi kiện yêu cầu bà Phan Ánh T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 18/4/2022 giữa bà T và anh H, yêu cầu hoàn tất thủ tục sang tên chuyển quyền, giao các thửa đất 432, 440, 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An sang cho anh Huỳnh Lý H quản lý, sử dụng, vì hợp đồng trên đã được công chứng hợp pháp. Ngược lại, bị đơn bà T yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa chị T2 đối với bà L1, ông T3. Bà T xác định không có nhận số tiền chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng từ anh H mà chỉ có nhận số tiền 100.000.000 đồng, nên đồng ý trả lại cho anh H số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp Biên bản thỏa thuận về việc vay tiền đề ngày 10/4/2022 giữa bà Phan Ánh T với anh Huỳnh Lý H, có chữ ký và viết họ tên bà Phan Ánh T, nội dung cụ thể: “*Hôm nay, ngày 10 tháng 04 năm 2022. Chúng tôi gồm:*



1/ Bà: Phan Ánh T sinh năm 1953 CMND 300263074 do C2 cấp ngày 26/09/2017. Thường trú tại ấp P, xã N, huyện T. Long An.

2/ và ông: Huỳnh Lý H sinh năm 1993. Địa chỉ Ấp G, xã K, huyện V, Long An.

Sau khi hai bên trao đổi bàn bạc qua đã đồng ý thống nhất ký kết thỏa thuận nội dung như sau:

Ông Huỳnh Lý H đồng ý cho bà Phan Ánh T mượn số tiền 04 tỷ đồng (bốn tỷ đồng). Lãi suất 1,2 % tháng. Bà Phan Ánh T phải ký công chứng Hợp đồng mua bán tài sản nhà đất theo Giấy chứng nhận số 639 QSDĐ /2001QĐ-UB do UBND huyện T cấp ngày 05/11/2001 cho ông H. Tối đa 06 tháng nếu bà T không trả đủ số tiền vay 04 tỷ và lãi thì ông H sẽ được quyền sang tên đăng bộ. Bà Phan Ánh T có trách nhiệm hỗ trợ pháp lý cho ông Huỳnh Lý H và bàn giao tài sản.

Hiện nay, do Bản chính GCN bà T đã thế chấp cho bà Huỳnh Thị Mỹ L1 và ông Nguyễn Vũ T3 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 18/02/2022 là chị ruột của ông H để vay số tiền 950 triệu đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng). Nên ông H sẽ đưa trả cho bà L1 01 tỷ để bà L1 xóa thế chấp đưa bản chính Giấy chứng nhận cho ông H giữ và ông H đưa thêm cho bà T 01 tỷ tiền mặt. Số tiền 02 tỷ còn lại bà T sẽ nhận sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng

Bà T cam kết tài sản này thuộc quyền sở hữu của bà, không có ai tranh chấp. Kể từ hôm nay bà T xác nhận đã nhận 02 tỷ của ông H và đồng ý trả cho bà L1 01 tỷ để bàn giao Giấy chứng nhận bản chính thế chấp từ bà L1 và ông T3 qua cho ông Huỳnh Lý H cất giữ”.

Mặc dù, bà T không thừa nhận chữ ký là của bà nhưng theo Kết luận giám định số 568/KL-KTHS ngày 29/01/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh của Bộ C3 xác định chữ viết và chữ ký là của bà Phan Ánh T. Do vậy, căn cứ vào Biên bản thỏa thuận về việc vay tiền đề ngày 10/4/2022 thì có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ giữa bà T và anh H là Hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch dân sự khác của các bên là hợp đồng vay tài sản theo Biên bản thỏa thuận về việc vay tiền đề ngày 10/4/2022. Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà T và anh H bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực. Mặt khác, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh thể hiện trên các thửa đất có các công trình xây dựng trên đất gồm: Nhà ở, mái che, ngôi mộ của ông Nguyễn Huy T4 và các cây ăn trái khác nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 không đề cập đến các tài sản này. Do đó, việc bà T yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 là có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, do đây là hợp đồng giả tạo nên không phát sinh hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Xét, Biên bản thỏa thuận về việc vay tiền đề ngày 10/4/2022 và Biên nhận ngày 18/4/2022:

Xét, Biên bản thỏa thuận về việc vay tiền đề ngày 10/4/2022 thể hiện: “Ông Huỳnh Lý H đồng ý cho bà Phan Ánh T mượn số tiền 04 tỷ đồng (bốn tỷ đồng). Lãi

suất 1,2 % tháng. Bà Phan Ánh T phải ký công chứng Hợp đồng mua bán tài sản nhà đất theo Giấy chứng nhận số 639 QSDĐ /2001QĐ-UB do UBND huyện T cấp ngày 05/11/2001 cho ông H. Tối đa 06 tháng nếu bà T không trả đủ số tiền vay 04 tỷ và lãi thì ông H sẽ được quyền sang tên đăng bộ. Bà Phan Ánh T có trách nhiệm hỗ trợ pháp lý cho ông Huỳnh Lý H và bàn giao tài sản.

Hiện nay, do Bản chính GCN bà T đã thế chấp cho bà Huỳnh Thị Mỹ L1 và ông Nguyễn Vũ T3 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 18/02/2022 là chi ruột của ông H để vay số tiền 950 triệu đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng). Nên ông H sẽ đưa trả cho bà L1 01 tỷ để bà L1 xóa thế chấp đưa bản chính Giấy chứng nhận cho ông H giữ và ông H đưa thêm cho bà T 01 tỷ tiền mặt. Số tiền 02 tỷ còn lại bà T sẽ nhận sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Bà T cam kết tài sản này thuộc quyền sở hữu của bà, không có ai tranh chấp. Kể từ hôm nay bà T xác nhận đã nhận 02 tỷ của ông H và đồng ý trả cho bà L1 01 tỷ để bàn giao Giấy chứng nhận bản chính thế chấp từ bà L1 và ông T3 qua cho ông Huỳnh Lý H cất giữ”.

Biên nhận ngày 18/4/2022 của bà Phan Ánh T, thể hiện: “Xác nhận hôm nay ngày 18/4/2022 đã nhận thêm của ông Huỳnh Lý H đủ 04 tỷ đồng (Bốn tỷ đồng) tiền vay theo biên bản thỏa thuận đã ký ngày 10/4/2022”.

Theo Kết luận giám định số 568/KL-KTHS ngày 29/01/2024 và Kết luận giám định số 2678/KL-KTHS ngày 06/6/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh của Bộ C3 xác định chữ viết và chữ ký thể hiện trên hai văn bản trên là của bà Phan Ánh T. Như vậy, có căn cứ xác định bà T có nhận của anh Huỳnh Lý H số tiền 4.000.000.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận về việc vay tiền đề ngày 10/4/2022 và Biên nhận ngày 18/4/2022, do đó cần buộc bà T phải có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Lý H số tiền vay đã nhận là 4.000.000.000 đồng.

Mặt khác, tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh Lý H chỉ yêu cầu bà T trả lại tiền vay và tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận 1,2%/tháng, tính từ ngày nhận tiền cho đến ngày xét xử phúc thẩm, yêu cầu tính lãi nêu trên của anh H là có lợi cho phía bị đơn bà T nên có căn cứ chấp nhận. Như vậy, bà Phan Ánh T phải có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Lý H số tiền vay và lãi cụ thể:

+ Số tiền 2.000.000.000 đồng nhận ngày 10/4/2022 và tiền lãi tính từ ngày 10/4/2022 đến ngày 02/7/2024 là: 2.000.000.000 đồng x 1,2%/tháng x 26 tháng 22 ngày = 641.600.000 đồng.

+ Số tiền 2.000.000.000 đồng nhận ngày 18/4/2022 và tiền lãi tính từ ngày 18/4/2022 đến ngày 02/7/2024 là: 2.000.000.000 đồng x 1,2%/tháng x 26 tháng 14 ngày = 635.200.000 đồng.

Tổng cộng bà Phan Ánh T phải có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Lý H 4.000.000.000 đồng tiền vay và 1.276.800.000 đồng tiền lãi.

[2.3] Xét thấy, bà Phan Ánh T và ông Nguyễn Huy T4 (chết năm 1999 theo giấy chứng tử ngày 26/5/2000) là vợ chồng. Hai người có 4 người con theo xác nhận ngày 01/02/2023 của Ủy ban nhân dân xã N, huyện T. Tại phiên tòa, anh T1 trình bày ngoài anh và chị T2 thì ông T4 và bà T còn hai người con nữa là anh Đặng Minh T5,

sinh năm 1978 và Đặng Thị Minh K, sinh năm 1979. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Minh T1 và đại diện theo ủy quyền của bà T đều xác định các thửa đất số 432, 440 và 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An là của cha mẹ ông T4 tặng cho vợ chồng ông T4, bà T. Năm 1999, ông T4 chết. Mặc dù, ngày 05/11/2001 bà T kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đây vẫn là tài sản chung giữa ông T4 và bà T. Do đó, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai và đưa những người con còn lại của ông T4 vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, qua xét xử có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 giữa anh Huỳnh Lý H với bà Phan Ánh T bị vô hiệu do giả tạo nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người con còn lại của ông T4 vào tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, do đó không cần thiết hủy án vì lý do này, tuy nhiên cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm.

[2.4] Thấy rằng, Biên bản thỏa thuận về việc vay tiền đề ngày 10/4/2022 giữa bà Phan Ánh T với anh Huỳnh Lý H có liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/02/2022 giữa bà Phan Ánh T với vợ chồng ông Nguyễn Vũ T3, bà Huỳnh Thị Mỹ L1. Tuy nhiên, xét thấy tại bản tự khai ngày 05/3/2023 ông T3, bà L1 lại trình bày: *Ngày 18/4/2022, vợ chồng tôi cùng hai đứa em tôi là Huỳnh Lý H và Huỳnh Thị Hồng D có hùn vốn mua đất của bà Phan Ánh t với số tiền là 4.000.000.000 đồng. Trong đó tôi đưa cho H là 1.000.000.000 đồng để chồng tiền đất cho bà T, giao cho H đứng tên và sau đó H đã trả lại tôi số tiền 1.000.000.000 đồng, hiện nay vợ chồng tôi không có liên quan gì trong vấn đề giải quyết vụ việc trên giữa ông H với bà T.* Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 05/4/2023, ông Nguyễn Vũ T3, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 trình bày: *Ngày 18/2/2022, chúng tôi và bà Phan Ánh T có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ, bà T thế chấp quyền sử dụng của 03 thửa đất số 432, 440 và 441, tờ bản đồ số 5 để vay số tiền 950.000.000 đồng nhưng đến ngày 14/4/2022, chúng tôi đã xóa thế chấp và sau đó bà T đã trả số tiền 950.000.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền lãi.* Như vậy, có căn cứ xác định các bên đã thỏa thuận giải quyết xong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/02/2022 giữa bà Phan Ánh T với vợ chồng ông Nguyễn Vũ T3, bà Huỳnh Thị Mỹ L1. Hiện các bên không có tranh chấp gì liên quan đến Hợp đồng thế chấp này nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và lời trình bày của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá 29.890.000 đồng, anh Huỳnh Lý H phải chịu toàn bộ, bà T đã nộp tạm ứng 1.500.000 đồng, anh H đã nộp tạm ứng 28.390.000 đồng. Buộc anh H phải nộp số tiền 1.500.000 đồng để hoàn trả cho bà Phan Ánh T.

Chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 8.500.000, bà T phải chịu toàn bộ, anh H đã nộp tạm ứng. Buộc bà T phải nộp số tiền 8.500.000 đồng để hoàn trả cho anh Huỳnh Lý H.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Huỳnh Lý H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Ánh T.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Huỳnh Lý H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Lý H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 124, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” của anh Huỳnh Lý H với bà Phan Ánh T.

1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Ánh T và anh Huỳnh Lý H được Văn phòng C1, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2022 vô hiệu do giả tạo.

1.2. Buộc anh Huỳnh Lý H trả lại cho bà Phan Ánh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 070014, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 639QSĐĐ/2001QĐUB, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho bà Phan Ánh T ngày 05/11/2001 đối với các thửa đất 432, 440, 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Trường hợp anh Huỳnh Lý H không giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 070014, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 639QSĐĐ/2001QĐUB, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho bà Phan Ánh T ngày 05/11/2001 đối với các thửa đất 432, 440, 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An để trả cho bà Phan Ánh T, thì bà T và các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cơ quan có liên quan, thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 070014, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 639QSĐĐ/2001QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho bà Phan Ánh T ngày 05/11/2001, để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Ánh T đối với các thửa đất 432, 440, 441 cùng tờ bản đồ số 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc bà Phan Ánh T phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Huỳnh Lý H 4.000.000.000 đồng tiền vay và 1.276.800.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 5.276.800.000 (năm tỷ, hai trăm bảy mươi sáu triệu, tám trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá 29.890.000 đồng, anh Huỳnh Lý H phải chịu, toàn bộ, bà T đã nộp tạm ứng 1.500.000 đồng, anh H đã nộp tạm ứng 28.390.000 đồng. Buộc anh H phải nộp số tiền 1.500.000 đồng để hoàn trả cho bà Phan Ánh T.

Chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 8.500.000 đồng, bà T phải chịu toàn bộ, anh H đã nộp tạm ứng. Buộc bà T phải nộp số tiền 8.500.000 đồng để hoàn trả cho anh Huỳnh Lý H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm: Anh Huỳnh Lý H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0004339 ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, anh H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Ánh T.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả anh Huỳnh Lý H phải chịu 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo các biên lai thu số 0001824 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a 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.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(Đã ký)*

**Trần Trọng Nhân**