

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 295/2024/DS-PT  
Ngày 11-7-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyên  
nhượng quyền sử dụng đất và tranh  
chấp 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: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 11 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 177/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Chế Minh Q, sinh năm 1973;

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1991; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ liên hệ: Số D, đường số D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản uỷ quyền ngày 13/6/2024).

- Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1968;

Địa chỉ cư trú: Số I N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1971;

Địa chỉ cư trú: Số H, C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn:* ông Lê Thanh M, sinh năm 1976; địa chỉ: Số C, Quốc lộ F, Phường F, Thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023).

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

1. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1978;

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Bé N, sinh năm 1966;

Địa chỉ cư trú: Số C, S, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Ông Lê Trung H, sinh năm 1969;

Địa chỉ cư trú: Số I, Nguyễn Cửu V, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1980;

5. Bà Châu Thị Hồng H1, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

6. Ông Tạ Phú T3, sinh năm 1953;

Địa chỉ cư trú: Số G, T, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1953;

Địa chỉ cư trú: Số A, N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

8. Bà Đoàn Thị Thùy L1, sinh năm 1996;

Địa chỉ cư trú: Số D, T, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

9. Ông Nguyễn Thành T4, sinh năm 1972;

10. Bà Phùng Thị Bích N1, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ cư trú: Số H, Lê Anh X, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

11. Ông Chế Minh K, sinh năm 1965;

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

12. Ông Trương Văn H2, sinh năm 1971;

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

13. Văn phòng công chứng Lê Hữu A (Trước đây là Văn phòng công chứng Lê Văn H3 đổi thành Võ Minh T5 nay đổi thành Lê Hữu A);

Địa chỉ trụ sở: Số A, B, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Võ Minh T5 - Trưởng Văn phòng.

- *Người làm chứng:* ông Huỳnh Thiện T6, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số A, Quốc lộ F, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Chế Minh Q.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Chế Minh Q trình bày:*

Trước đây, do điều kiện kinh tế gia đình của ông gặp khó khăn nên ông vay tiền của vợ chồng ông Nguyễn Thanh T2, bà Châu Thị Hồng H1. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) quyền sử dụng đất (QSDD) thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An vào ngày 24/11/2011, sau đó dẫn đến tranh chấp. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 154/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An công nhận HĐCN đối với 02 thửa đất 139, 140 giữa vợ chồng ông và ông T2, bà H1 có hiệu lực. Sau khi có bản án phúc thẩm, ông Tạ Phú T3 cho ông vay tiền chuộc đất từ ông T2, nên ông phải ký giấy nợ với ông T3, số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, lãi suất bao nhiêu thì ông không nhớ, ngày 06/12/2017 ông ký hợp đồng thế chấp (HĐTC) thửa đất 139, 140 cho ông T3 với số tiền là 3.000.000.000 đồng.

Sau đó ông T3 chuyển quyền thửa 139, 140 cho bà Nguyễn Thị Bé N đứng tên, giữa ông với ông T3 và bà Bé N thỏa thuận ông tiếp tục làm HĐTC 02 thửa đất trên cho bà Bé N để vay số tiền 2.500.000.000 đồng và dùng số tiền này trả nợ cho ông T3. Sau đó bà Bé N chuyển quyền 02 thửa đất trên lại cho bà C, bà T1 để bà T1, bà C trả cho bà Bé N số tiền vốn, lãi là 3.500.000.000 đồng. Việc giao nhận, trả tiền, các bên trực tiếp trả cho nhau chứ ông không có chứng kiến. Lúc này ông tiếp tục làm tờ cam kết là có vay của bà C, bà T1 số tiền 5.500.000.000 đồng, bởi vì bà C, bà T1 hứa sẽ giao tiếp cho ông đủ 5.500.000.000 đồng, trên thực tế ông hoàn toàn không có nhận số tiền trên nên trong Tờ cam kết không có vợ ông là bà Nguyễn Thị M1 ký tên, chờ khi nhận đủ tiền vay thì vợ ông mới ký tên.

Khi ký cam kết, phía bà T1 có tính số tiền lãi phải trả trước là 04 tháng, với tổng số tiền lãi là 660.000.000 đồng trên tổng số tiền vay là 5.500.000.000 đồng. Trong Tờ cam kết có ghi thời gian thế chấp là 05 năm, lãi suất 3%/tháng, trả lãi trễ quá 03 tháng thì bên cho vay được quyền sang nhượng nhà đất cho người khác. Tuy nhiên, tháng đầu tiên kể từ khi làm cam kết thì bà T1, bà C đã làm thủ tục chuyển tên 02 thửa đất trên cho người khác. Trong khi ông đang thương lượng về số tiền lãi và vốn để trả lại cho bà T1, bà C thì bất ngờ vào ngày 30/6/2020 bà C, bà T1 cho lực lượng khoảng 40 người đến khiêng đồ đạc của ông trong nhà bỏ ra ngoài và chiếm giữ nhà. Đến ngày 14/02/2021 thì phía bà T1 mới giao lại nhà đất cho ông quản lý, riêng nhà yền thì bà T1, bà C còn giữ chìa khóa, chưa giao trả cho ông.

Nay ông yêu cầu vô hiệu HĐCN QSDD giữa bà Nguyễn Thị Bé N với bà Huỳnh Thị T1 và Nguyễn Thị C được xác lập vào ngày 13/3/2019 đối với thửa đất 139 và 140. Ông rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận (GCN) QSDD đã cấp cho bà T1, bà C đối với 02 thửa đất trên. Sau khi hợp đồng bị vô hiệu thì tùy pháp luật xem xét, hủy bỏ GCN QSDD của bà T1, bà C.

*Bị đơn bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C có ông Trần T7 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Việc bà Huỳnh Thị T1 và Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng QSDĐ là hoàn toàn hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật. Về số tiền 5.500.000.000 đồng theo Tờ cam kết ngày 13/3/2019 là ông Q có nhận và ký tên, chứ không phải chỉ có 3.500.000.000 đồng như ông Q trình bày. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Q, ông đại diện cho bà T1, bà C không đồng ý.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Bà Nguyễn Thị M1 là vợ ông Chế Minh Q xin vắng mặt, tại bản tự khai ngày 12/01/2021 bà M1 trình bày như sau:* Mọi ý kiến và yêu cầu của ông Chế Minh Q cũng là ý kiến và yêu cầu của bà.

*Vợ chồng ông Nguyễn Thanh T2 và bà Châu Thị Hồng H1 xin vắng mặt, tại biên bản làm việc ngày 28/7/2020 vợ chồng ông T2, bà H1 trình bày như sau:* Bản án dân sự phúc thẩm số 154/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên công nhận HĐCN ngày 24/11/2011 tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Long An giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 và giấy mua bán nhà viết tay ngày 24/11/2011 đối với 02 thửa đất 139 và 140. Sau đó ông bà không làm các thủ tục tiếp theo mà làm giấy tay với ông Q vào ngày 27/5/2017, nội dung là ông Tạ Phú T3 bỏ tiền ra để chuộc tài sản cho ông Q bằng cách ông T3 đưa tiền cho vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà ký thủ tục cho ông T3 đứng tên GCN, còn sau này ông T3 chuyển quyền thửa đất 139, 140 cho ai nữa thì ông bà không biết, hiện 02 thửa đất 139, 140 không còn liên quan gì đến ông bà nữa nên xin vắng mặt.

*Ông Tạ Phú T3 xin vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2020 ông T3 trình bày như sau:*

Trước khi ký HĐCN đối với thửa 139, 140 giữa ông, bà Đoàn Thị Thùy L1 và ông Nguyễn Thành T4 với vợ chồng ông Nguyễn Thanh T2, bà Châu Thị Hồng H1 ngày 06/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H3, thì giữa ông với ông Q có ký HĐCN tại Văn phòng Công chứng B, ngày tháng ông không nhớ đối với 02 thửa đất này, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (chưa có nhà). Tuy nhiên, thủ tục không thực hiện được với lý do là 02 thửa đất của ông Q còn tranh chấp với ông T2 và Tòa án đang giải quyết. Ông Q có nhận của ông 1.600.000.000 đồng nhưng chưa sang tên đất được. Kể từ đó đến ngày 06/12/2017 thì ông Q đã nhận thêm của ông nhiều lần tiền nữa, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng, trong đó có khoảng tiền ông Q nợ tiền ông Nguyễn Thanh T2 500 triệu đồng.

Sau đó, vợ chồng ông T2, bà H1 mới ký thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất lại cho ông đứng tên chủ quyền với giá 03 tỷ đồng tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H3. Số tiền mua nhà đất là do ông và Đoàn Thị Thùy L1 cùng Nguyễn Thành T4 hùn mua. Mặc dù bên phía ông được đứng tên QSDĐ, nhưng có thỏa thuận miệng với ông Q là vẫn cho ông Q chuộc nhà đất lại trong thời gian 03 tháng, nếu ông Q trả lại tiền gốc và lãi ngân hàng đầy đủ nhưng ông Q không thực hiện được. Sau đó, ông Q đề nghị chuyển nhượng 02 thửa đất lại cho bà Nguyễn Thị Bé N, bên ông cũng đồng ý nên ngày 18/6/2018 bên ông chuyển nhượng 02 thửa đất lại cho bà Bé N và nhận lại số tiền gần 03 tỷ đồng.

*Bà Nguyễn Thị Bé N xin vắng mặt, tại biên bản làm việc ngày 28/7/2020, bà Bé N trình bày như sau:*

Vợ chồng ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 có thể chấp cho bà 02 thửa đất 139, 140 và nhà ở trên đất để vay số tiền 2.500.000.000 đồng, lãi 2,5% tháng, thời hạn vay 05 năm, hai bên có làm giấy tay ngày 19/8/2018. Tuy là thế chấp nhưng ông Q vẫn chuyển cho bà đứng tên QSD 02 thửa đất trên. Ngày 13/3/2019, giữa bà với ông Q cùng bà T1, bà C thỏa thuận là bà T1, bà C trả tiền cho bà phần vốn lãi của ông Q vay, bà chuyển QSDĐ, nhà tại thửa 139, 140 lại cho bà T1, bà C, đồng thời ông Q làm giấy cam kết nợ tiền bà T1 và bà C nên từ đó bà không còn liên quan đến 02 thửa đất trên.

*Ông Trương Văn H2 xin vắng mặt, tại bản tự khai ngày 06/01/2021 ông H2 trình bày như sau:*

Theo Mạnh trích đo địa chính số 423 ngày 12/10/2020 của Công ty TNHH Đ thì phần đất của ông thuộc 01 phần thửa 245, có diện tích 10m<sup>2</sup>, tại vị trí L và 01 phần thửa 137, có diện tích 35m<sup>2</sup>, tại vị trí J, trên đó có xây hàng rào nhà của ông Q, hiện ông với ông Q không có tranh chấp, ông và ông Q tự thỏa thuận, chứ ông Q giao đất cho người khác ông không đồng ý.

*Ông Chế Minh K xin vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 06/01/2020 ông K trình bày như sau:*

Theo Mạnh trích đo địa chính số 423 ngày 12/10/2020 của Công ty TNHH Đ thì phần đất của ông thuộc 01 phần thửa 246 có diện tích 77m<sup>2</sup> trong đó có phần nhà yếm là 40m<sup>2</sup> tại vị trí B và 01 phần thửa 141 có diện tích 29m<sup>2</sup> trong đó có 01 phần nhà yếm là 10m<sup>2</sup> tại vị trí D. Hiện ông với ông Q không có tranh chấp, để hai bên thỏa thuận chứ ông Q giao đất cho người khác ông không đồng ý.

*Ông Lê Trung H xin vắng mặt, tại biên bản làm việc ngày 03/3/2021 ông H trình bày như sau:*

Ông là chồng của bà Huỳnh Thị T1, trước đây vào ngày 13/3/2019 vợ ông với bà Nguyễn Thị C có hùn tiền để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 139, 140 do bà Nguyễn Thị Bé N chuyển nhượng lại, nay ông Chế Minh Q khởi kiện. Nay vợ ông đã ủy quyền cho ông Trần T7 đại diện nên những ý kiến của ông T7 là ý kiến của ông, ông không đồng ý theo yêu cầu của ông Q.

*Văn phòng Công chứng Võ Minh T5 xin vắng mặt, tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 30/7/2020, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Võ Minh T5 trình bày:*

Vào ngày 13/3/2019, Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Bé N chuyển nhượng QSDĐ cho bà Huỳnh Thị T1 và Nguyễn Thị C. Sau khi kiểm tra đầy đủ thủ tục và có sự thống nhất giữa hai bên, Văn phòng chứng nhận HĐCN số 2256, quyển số 01/TP – SCC/HĐGD ngày 13/3/2019, việc chứng nhận trên là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2021, Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Chế Minh Q.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé N với bà Huỳnh Thị T1 và Nguyễn Thị C lập ngày 13/3/2019 đối với thửa đất 139,

140 tọa lạc ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, số công chứng 2256, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H3 nay là Văn phòng Công chứng Võ Minh T5.

Buộc bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C giao trả nhà yếm nằm trên thửa đất số 246, 140 và 141 cùng thuộc tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An cho vợ chồng ông Q, bà M1 quản lý, sử dụng.

Vợ chồng ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 139, 140 cùng thuộc tờ bản đồ số 01, loại đất thổ, nông nghiệp khác tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí tứ cận thửa đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 423-2020 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 06/10/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2020.

2. Buộc vợ chồng ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 phải thanh toán cho bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 06/4/2021 tổng cộng là 4.223.333.000 đồng (Bốn tỉ hai trăm hai mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị C và Huỳnh Thị T1 hoàn trả cho ông Chế Minh Q chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 15.000.000 đồng.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 17/2020/QĐ – BPKCTT ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm thực hiện hành vi nhất định*”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 19/4/2021, bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 20/4/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc kháng nghị bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 250/2021/DS-PT ngày 30/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 124, 131, 357, 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ché Minh Q.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé N với bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C, lập ngày 13/3/2019 đối với thửa đất số 139, 140, tọa lạc ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, số công chứng 2256, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H3, nay là Văn phòng Công chứng Võ Minh T5.

- Vợ chồng ông Ché Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 có quyền quản lý, sử dụng căn nhà yếm tọa lạc trên thửa đất số 246, 140 và 141 cùng thuộc tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Trường hợp bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C có hành vi ngăn cản việc quản lý, sử dụng đối với căn nhà yếm nêu trên thì ông Q, bà M1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc bà T1, bà C chấm dứt hành vi ngăn cản.

- Vợ chồng ông Ché Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 139, 140, cùng thuộc tờ bản đồ số 01, loại đất thổ, nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí tứ cận thửa đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 423-2020 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 06/10/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2020.

2. Buộc vợ chồng ông Ché Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 06/4/2021, tổng cộng số tiền: 4.946.666.666đ (Bốn tỷ chín trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 07/4/2021 cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Buộc bà Nguyễn Thị C và bà Huỳnh Thị T1 hoàn trả lại cho ông Ché Minh Q chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 17/2020/QĐ – BPKCTT ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm thực hiện hành vi nhất định*”

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 23/9/2022, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kháng nghị giám đốc thẩm số 192/QĐKNGĐT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 250/2021/DS-PT ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân

tỉnh Long An, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc và bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 11/2023/DS-GĐT, ngày 07/02/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh Quyết định:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 192/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 250/2021/DS-PT ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An xét xử vụ án dân sự “tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Chế Minh Q; bị đơn là bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị C (và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác). Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận hồ sơ và thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tiến hành hòa giải và công khai chứng cứ trong vụ án. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án do đó vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án lại tại cấp sơ thẩm các đương sự có ý kiến trình bày như sau:

*Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị C do ông Lê Thanh M đại diện trình bày:*

Đối với tài sản thế chấp thửa đất số 139, 140 bà T1, bà C và ông Q thỏa thuận ông Q thế chấp các thửa đất trên cho hai bà với số tiền 5.500.000.000 đồng. Do lúc đó bà Bé N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bà giao số tiền 5.500.000.000 đồng cho ông Q và bà Bé N để bà Bé N sang tên các thửa đất trên cho các bà. Khi giao tiền có người làm chứng là ông Huỳnh Thiện T6 chứng kiến. Các bên có ký bản cam kết ngày 13/3/2019, thể hiện bà T1, bà C đã đưa đủ số tiền 5.500.000.000 đồng trực tiếp cho ông Q, bà Bé N. Do đã giao đủ tiền nên ông Q mới ký tên vào bản cam kết. Riêng bà M1 không ký tên là do lúc đó bà Bé N đang là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải tại xã ngày 17/6/2020 ông Q cũng thừa nhận có vay của bà T1 số tiền 5.500.000.000 đồng và muốn chuộc lại các thửa đất đã thế chấp số tiền 7.500.000.000 đồng. Đối với tiền lãi khi vay các bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, ông Q chưa trả được cho bà C, bà T1 khoản tiền lãi nào.

Bà T1, bà C yêu cầu phản tố yêu cầu ông Chế Minh Q và vợ là bà Nguyễn Thị M1 liên đới trả số tiền gốc 5.500.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 13/3/2019 đến ngày 13/7/2023 với mức lãi suất 1,66%/tháng số tiền 4.747.600.000 đồng, tổng cộng 10.247.600.000 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi bản án có hiệu lực thi hành theo tờ cam kết ngày 13/3/2019 và biên bản hòa giải tại xã ngày 17/6/2020.



Do thực chất hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho việc ông Q vay số tiền 5.500.000.000 đồng nên ông đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông thống nhất với Mạnh trích đo bản đồ địa chính và chứng thư thẩm định giá trước đây tại hồ sơ không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Nguyên đơn ông Chế Minh Q trình bày:*

Đối với tài sản thế chấp thửa đất số 139, 140 trước đây ông thế chấp cho nhiều người để vay tiền. Sau đó ông thế chấp cho bà Bé N với số tiền 3.500.000.000 đồng. Sau đó ông tiếp tục thế chấp cho bà C, bà T1 số tiền 5.500.000.000 đồng để lấy 3.500.000.000 đồng trả cho bà Bé N để bà N sang tên cho bà C, bà T1. Tuy nhiên khi sang tên thì bà T1, bà C mới chỉ giao cho ông số tiền 3.500.000.000 đồng. Số tiền còn lại chưa giao cho vợ chồng ông. Đối với tờ cam kết ngày 13/3/2019, chữ ký và chữ viết là của ông nhưng ông chỉ cam kết chứ chưa nhận tiền. Tại biên bản hòa giải tại xã ngày 17/6/2020 ông đồng ý trả là do bà C, bà T1 thuê giang hồ tới đe dọa gây áp lực cho ông Q nên ông Q mới thừa nhận và ký tên. Khi vay tiền ông và bà C, bà T1 thỏa thuận lãi suất 3%/tháng. Ông đã trả được tiền lãi 04 tháng số tiền 420.000.000 đồng và đã đưa tiền phí dịch vụ 240.000.000 đồng. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền lãi đã trả. Nay bà T1, bà C yêu cầu phản tố yêu cầu ông và bà M1 liên đới trả số tiền 5.500.000.000 đồng và tiền lãi ông không đồng ý. Do ông và bà M1 chỉ vay số tiền 3.500.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả số tiền 3.500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Hiện ông và bà M1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 91/2021/QĐST-HNGĐ ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 139, 140 do thực chất hợp đồng này là để đảm bảo việc ông vay tiền của bà C, bà T1. Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ông đồng ý trả lại số tiền vay đã nhận của bà T1, bà C 3.500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật đến thời điểm xét xử. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông thống nhất với Mạnh trích đo bản đồ địa chính và chứng thư thẩm định giá trước đây tại hồ sơ không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Ông không có yêu cầu gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M1 trình bày:*

Bà hiện đã ly hôn với ông Q. Đối với nội dung vụ án, việc ông Q, bà T1, bà C đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không có ý kiến. Việc bà C, bà T1 yêu cầu bà và ông Q liên đới trả số tiền nợ 5.500.000.000 đồng và tiền lãi bà không đồng ý trả do việc nợ nần là của ông Q và bà C, bà T1. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H, bà Đoàn Thị Thùy L1, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Tạ Phú T3, bà Châu Thị Hồng H1, bà Phùng Thị Bích N1, ông Nguyễn Thành T4, ông Chế Minh K, bà Nguyễn Thị Bé N, Văn phòng công chứng: Có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Không có yêu cầu gì trong vụ án.*

*Người làm chứng ông Huỳnh Thiện T6 trình bày:*

Tại thời điểm ký bản cam kết ngày 13/3/2019 ông có nghe ông Q, bà T1, bà C thỏa thuận ông Q thế chấp 02 thửa đất và tài sản trên đất cho bà T1, bà C vay số tiền 5.500.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Lúc đó đất đang do bà Bé N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà T1, bà C giao đủ số tiền trên cho ông Q thì bà Bé N sang tên đất cho bà T1, bà C. Khi bà T1, bà C giao tiền thì ông có chứng kiến bà T1 bà C giao đủ số tiền 5.500.000.000 đồng trực tiếp cho ông Q và bà Bé N. Sau đó, bà Bé N đi về còn bà T1, bà C, ông Q và ông ở lại ký bản cam kết. Sự việc trước đó và sau này ông không biết.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm thụ lý lại vào ngày 04/7/2023 và xét xử lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 70/2024/QĐ-SCBSBA ngày 20/02/2024 của Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 124, 357, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự; khoản 2, khoản 5 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chế Minh Q về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị C.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé N với bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C, lập ngày 13/3/2019 đối với thửa đất số 139, 140 cùng thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, số công chứng 2256, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Lê Văn H3, nay là Văn phòng Lê Hữu A.

Ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 139, 140 cùng thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 139, 140, cùng thuộc tờ bản đồ số 01, loại đất thổ, nông nghiệp khác, tọa lạc tại Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí tứ cận thửa đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 423-2020 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 06/10/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị C về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với nguyên đơn ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1.

Buộc ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 phải liên đới trả lại cho bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 13/12/2023, tổng cộng số tiền 10.704.100.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Buộc bà Nguyễn Thị C và bà Huỳnh Thị T1 hoàn trả lại cho ông Chế Minh Q chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 17.000.000 đồng).

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 17/2020/QĐ – BPKCTT ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm thực hiện hành vi nhất định*”.

5. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị C và bà Huỳnh Thị T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, trừ đi số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng mà bà C, bà T1 đã nộp theo các biên lai thu số 0008467 và 0008468 cùng ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, trả lại cho bà C, bà T1 số tiền 300.000 đồng và trả lại cho bà C, bà T1 số tiền tạm ứng án phí 59.124.000 đồng mà bà C, bà T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0012540 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Ông Chế Minh Q và bà Nguyễn Thị M1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 118.704.100 đồng. Ông Q đã thi hành được một phần án phí số tiền 25.000.000 đồng theo biên lai thu số 0022609 ngày 03/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. Ông Q và bà M1 còn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 93.704.100 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/01/2024, nguyên đơn ông Chế Minh Q làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, trình bày cho rằng, bà Nguyễn Thị Bé N chỉ nhận của bà Nguyễn Thị C, bà Huỳnh Thị T1 số tiền 3.500.000.000 đồng đã có giấy cam kết ngày 01/11/2021, riêng ông Q chưa nhận tiền từ bà T1, bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Chế Minh Q do ông Nguyễn Văn T đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, chỉ đồng ý trả cho bà T1 và bà C số tiền 3.500.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất là 10%/năm. Ông T trình bày cho rằng, ông Q không nhận tiền của bà T1 bà C, ông Q vay số tiền 3.500.000.000 đồng của bà T1 bà C để trả cho bà N, việc giao nhận tiền do bà N và bà C bà T1 tự thực hiện, ông Q không có chứng kiến. Thực chất của tờ cam kết ngày 13/3/2019 chỉ là hợp đồng thế chấp để vay 5.500.000.000 đồng, không phải là xác nhận có nhận hay vay 5.500.000.000 đồng. Việc vay tiền bà M1 không biết, dự định khi nào bà T1 bà C đưa tiền thì ông Q sẽ báo cho bà M1 biết và cùng bà M1 ký tên vào tờ cam kết cụ thể khác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tính lãi

với mức lãi suất 1,66%/tháng là không thoả đáng, vì bà T1 bà C đã vi phạm thoả thuận cam kết vay tiền, khi bà T1 bà C dùng tài sản của ông Q thế chấp để vay tiền của Ngân hàng với mức lãi 10,5%/năm, sau đó lại cho ông Q vay lại với mức lãi 36%/năm. Ông Q bị ép buộc phải đồng ý ký thoả thuận vay với mức 3%/tháng chứ ông Q không thống nhất mức lãi này và cũng không đồng ý trả. Do các bên có tranh chấp về lãi suất nên cần xác định mức lãi suất phải thanh toán là 10%/năm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q.

Bị đơn bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C do ông Lê Thanh M đại diện không rút đơn phản tố và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn ông Chế Minh Q trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Chế Minh Q cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng với thực tế trong hồ sơ: bà Nguyễn Thị Bé N chỉ nhận của bà Nguyễn Thị C, bà Huỳnh Thị T1 3.500.000.000 đồng (có giấy cam kết ngày 01/11/2021). Riêng ông Q chưa nhận tiền từ bà T1 và bà C. Ông Q yêu cầu xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Biên bản hoà giải tại xã P ngày 17/6/2020 (BL88) khi các bên xảy ra tranh chấp và đưa nhau đến Ủy ban nhân dân xã để hoà giải, nội dung hoà giải đã thể hiện ông Q thừa nhận có vay của bà Huỳnh Thị T1 5.500.000.000 đồng và ông cũng đã đóng lãi 4 tháng tiền lời, trang sau của Biên bản hoà giải ông Q tiếp tục trình bày: ông Q xin chuộc lại hai thửa đất trên với giá 7.500.000.000 đồng chứ hoàn toàn không có nội dung ông Q phủ nhận số tiền 5.500.000.000 đồng là không nhận đủ và Biên bản hoà giải thể hiện ông Q đã đọc và ký biên bản hoà giải nên việc ông Q trình bày và kháng cáo cho rằng không có nhận 5.500.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Do đó hoàn toàn đủ cơ sở để xác định ông Q đã nhận 5.500.000.000 đồng từ phía của bà T1, bà C.

Về bản án sơ thẩm lần này đã tính tiền lãi theo yêu cầu của bị đơn là phù hợp. Bởi lẽ căn cứ vào Bản cam kết và Biên bản đối chất (BL 125-126) các bên thừa nhận hợp đồng vay và thống nhất lãi suất là 3%/ tháng nên khi tính lại lãi trong trường hợp thống nhất lãi suất thì theo Bộ luật Dân sự tính lãi 20%/năm (quy định tại khoản 1 Điều 468).

Ông Q kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm nhưng không xuất trình chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Chế Minh Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Chế Minh Q được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có yêu cầu xin xét xử vắng mặt, việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: ông Chế Minh Q khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé N với bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C được xác lập vào ngày 13/3/2019 đối với thửa đất số 139 và 140 đồng thời yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1 và C đối với hai thửa đất trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q đã rút lại yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bị đơn bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị C có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Chế Minh Q liên đới cùng bà Nguyễn Thị M1 trả số tiền 5.500.000.000 đồng cùng số tiền lãi là 4.747.600.000 đồng, tổng cộng là 10.247.600.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé N với bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C, lập ngày 13/3/2019 đối với thửa đất số 139, 140 cùng thuộc tờ bản đồ số 01. Buộc ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 phải liên đới trả lại cho bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 13/12/2023, tổng cộng số tiền 10.704.100.000 đồng. Ông Chế Minh Q cho rằng, bà Nguyễn Thị Bé N chỉ nhận của bà Nguyễn Thị C, bà Huỳnh Thị T1 số tiền 3.500.000.000 đồng nên kháng cáo chỉ đồng ý thanh toán số tiền này.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Chế Minh Q thấy rằng:

[4.1] Tại Tờ cam kết ngày 13/3/2019 do ông Q cung cấp và thừa nhận do ông Q lập, thể hiện nội dung ông Q thế chấp tài sản là thửa đất số 139, thửa đất số 140 cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp C, xã P, tỉnh Long An để vay của bà T1, bà C số tiền 5.500.000.000 đồng, có chữ ký xác nhận của ông Q.

[4.2] Tại Biên bản hòa giải ngày 17/6/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P do bà T1, bà C cung cấp thể hiện nội dung, ông Q thừa nhận có vay của bà Huỳnh Thị T1 5.500.000.000 đồng và đã đóng 4 tháng tiền lãi, đồng thời ông Q muốn chuộc lại hai thửa đất đã thế chấp cho bà T1, bà C nêu trên với giá 7.500.000.000 đồng.

[4.3] Ông Q thừa nhận đã thanh toán cho bà T1, bà C số tiền lãi 4 tháng là 660.000.000 đồng, trong đó 420.000.000 đồng tiền lãi và 240.000.000 đồng tiền môi giới. Tuy nhiên, ông Q không chứng minh được 660.000.000 đồng này là bao gồm tiền lãi và tiền môi giới. Đối chiếu với thỏa thuận tại Tờ cam kết ngày 13/3/2019 và sự thừa nhận của ông Q cho rằng lãi suất vay 3%/tháng, thì số tiền 660.000.000 đồng tương ứng với số tiền lãi 4 tháng của khoản vay 5.500.000.000 đồng. Trình bày của ông Q về mức lãi suất vay tiền 3%/tháng phù hợp với trình bày của các bị đơn bà T1, bà C trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, mức lãi suất này cũng được Tòa án cấp sơ thẩm cho tiến hành đối chất làm rõ.

[4.4] Từ những tình tiết, sự kiện đã phân tích trên, có đủ cơ sở xác định ông Q có vay của bà T1, bà C số tiền 5.500.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Q có vay của bà T1, bà C số tiền 5.500.000.000 đồng là có căn cứ. Từ đó tính lãi của số tiền này với mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm

2015 là có căn cứ. Ông Q kháng cáo không đưa ra chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo mà cần bác yêu cầu này.

[5] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí phúc thẩm: ông Q kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Chế Minh Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 124, 357, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự khoản 2, khoản 5 Điều 26, Điều 29 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chế Minh Q về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị C.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé N với bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C, lập ngày 13/3/2019 đối với thửa đất số 139, 140 cùng thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, số công chứng 2256, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Lê Văn H3, nay là Văn phòng Lê Hữu A.

Ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 139, 140 cùng thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 139, 140, cùng thuộc tờ bản đồ số 01, loại đất thô, nông nghiệp khác, tọa lại tại Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí tứ cận thửa đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 423-2020 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 06/10/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2020.

Buộc bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 651501, CR 651502, CR 651498, CR 651266 cùng ngày 09/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà T1, bà C để Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị T1, bà Nguyễn Thị C về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với nguyên đơn ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1.

Buộc ông Chế Minh Q, bà Nguyễn Thị M1 phải liên đới trả lại cho bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị C số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 13/12/2023, tổng cộng số tiền 10.704.100.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Buộc bà Nguyễn Thị C và bà Huỳnh Thị T1 hoàn trả lại cho ông Chế Minh Q chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 17.000.000 đồng.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 17/2020/QĐ – BPKCTT ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm thực hiện hành vi nhất định*”.

5. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị C và bà Huỳnh Thị T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, trừ đi số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng mà bà C, bà T1 đã nộp theo các biên lai thu số 0008467 và 0008468 cùng ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, trả lại cho bà C, bà T1 số tiền 300.000 đồng và trả lại cho bà C, bà T1 số tiền tạm ứng án phí 59.124.000 đồng mà bà C, bà T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0012540 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Ông Chế Minh Q và bà Nguyễn Thị M1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 118.704.100 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng ông Q đã nộp theo biên lai thu số 0002478 ngày 06/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc và ông Q, bà M1 đã thi hành được một phần án phí số tiền 25.000.000 đồng theo biên lai thu số 0022609 ngày 03/8/2022 của Chi cục thi hành

án dân sự huyện Cần Giuộc. Ông Q và bà M1 còn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 93.404.100 đồng.

6. Về án phí phúc thẩm: ông Ché Minh Q phải chịu 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0011039 ngày 29/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

7. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

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

***Nơi nhận:***

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

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

**Lê Thị Kim Nga**