

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **150** /2024/DS-PT

Ngày: 12-8-2024

V/v “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Việt Hùng  
*Các Thẩm phán:* Ông Lê Quang Ninh  
Ông Phạm Tiến Hiệp

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Ông Ngô Văn Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 54/2024/TLPT-DS ngày 22/4/2024 về việc: “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2024/QĐXXPT - DS ngày 22 tháng 5 năm 2024, giữa:

**- Nguyên đơn:** Ông **Chu Văn B**, sinh năm 1967 và bà **Thẩm Thị T**, sinh năm 1969; Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, thành phố Đ, Bình Phước. (Có mặt)

**- Bị đơn:** Ông **Võ Đình T1**, sinh năm 1972; địa chỉ nơi cư trú: Khu phố E, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có đơn xin vắng mặt)

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

+ Ông **Chu Văn H**, sinh năm 1989 (Có đơn xin vắng mặt)

+ Ông **Chu Anh H1**, sinh năm 1991 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

+ Bà **Chu Thị N**, sinh năm 1990; địa chỉ nơi cư trú: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Chu Thị N:* Ông **Chu Anh H1**, sinh năm 1991. Địa chỉ nơi cư trú: Ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có đơn xin vắng mặt)

+ **Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước**. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thế Q – Trưởng phòng; địa chỉ: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có đơn xin vắng mặt)

*\*Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T trình bày:***

Hai vợ chồng ông Chu Văn B và bà Thẩm Thị T có thừa đất diện tích là 1.263,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố Đ, Bình Phước đất này là do hai vợ chồng khai phá năm 1990, đến ngày 04/3/2021 được sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 08630 đứng tên hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T.

Vào ngày 14/3/2023 gia đình ông B (gồm ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T, các con là Chu Văn H, Chu Anh H, Chu Thị N) vay của ông Võ Đình T1 số tiền là 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất là 2.000đồng/1.000.000đồng/ngày, vay trong vòng 06 tháng từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/9/2023; khi vay thì không viết giấy vay tiền mà ông Võ Đình T1 thể hiện việc vay tiền bằng văn bản chuyên nhượng quyền sử dụng đất, văn bản này do ông T1 soạn thảo, do tin tưởng nên chỉ nhìn sơ nội dung, không đọc kỹ và kí tên. Khi vay thì có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDD*) số CS 08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021 cho hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T, nội dung thỏa thuận miệng với nhau là gia đình ông B vay ông T1 số tiền 1.000.000.000 đồng thời hạn 06 tháng (từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/9/2023), gia đình ông B cầm sổ đất cho ông T1, trong thời hạn 06 tháng thì ông T1 cho gia đình ông B được chuộc sổ, sau 06 tháng thì ông T1 mới được quyền sang tên trên giấy chứng nhận.

Ngày 14/3/2023, tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước, gia đình ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1. Sau khi ký, tại Phòng C2 tỉnh Bình Phước, gia đình ông B đã nhận đủ số tiền vay từ ông T1 là 1.000.000.000 đồng, tuy nhiên đã trả lãi 01 tháng trước cho ông T1 số tiền 56.000.000 đồng, giao tiền mặt, không ký giấy tờ nào khác nên chỉ nhận số tiền 944.000.000 đồng.

Tuy nhiên, chưa hết thời gian 06 tháng mà ông T1 đã sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/5/2023 ông T1 mang theo người (07 người) đi xe 07 chỗ xuống vào nhà gia đình ông B đòi khóa cửa, dắt người đi coi đất vườn nhà ông B. Ngày 02/6/2023 lại mang theo người xuống vì không có ai nên bỏ về, do không hiểu biết nên không báo công an xã T tới làm việc.

Ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị Thương yêu c Tòa án hủy “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 14/03/2023 giữa hộ ông B, bà T với ông Võ Đình T1; yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông B, bà T với ông Võ Đình T1 theo số công chứng 1303 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo; buộc ông Võ Đình T1 phải trả lại cho ông B, bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021.

Đối yêu cầu phân tố của bị đơn về số tiền gia đình ông B vay của ông T1 là 1.000.000.000 đồng thì khi nào ông T1 sang tên lại cho gia đình ông B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về hiện trạng ban đầu không cần có mặt gia đình ông B, không chỉnh lý trang 4 thì gia đình ông B sẽ hoàn trả số tiền đã vay cho ông T1. Chi phí thủ tục sang tên thì ông T1 phải tự chịu, tự làm, không cần có mặt gia đình ông B. Phần án phí, ai sai hợp đồng thì bên đó phải chịu án phí. Đối với số tiền lãi của số tiền 1.000.000.000 đồng thì từ khi ông T1 sang tên ông T1, gia đình ông B yêu cầu không tính lãi, chỉ đồng ý chịu lãi từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/6/2023, từ ngày 14/6/2023 đến nay không chịu lãi nữa, chỉ đồng ý trả tiền gốc.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Võ Đình T1 trình bày:***

Vào ngày 14/3/2023, ông T1 có cho ông B, bà T vay số tiền 1.000.000.000 đồng, đã nhận 56.000.000 đồng tiền lãi, đã giao số tiền còn lại 944.000.000 đồng cho ông B, bà T.

Để đảm bảo cho khoản vay thì cùng ngày 14/3/2023 ông T1 có ký văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T. Nội dung thỏa thuận như sau: Hộ ông B, bà T chuyển nhượng cho ông T1 phần diện tích đất 1.263,4m<sup>2</sup> thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất tại ấp D, xã T, thành phố Đ, Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, ông T1 đã giao đủ số tiền này cho ông B, bà T và thỏa thuận với nhau trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày công chứng là ngày 14/3/2023 thì ông B, bà T được quyền chuộc lại quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận nêu trên; trong thời gian 06 tháng nếu bên ông B, bà T có khách mua quyền sử dụng đất nêu trên thì ông T1 hỗ trợ việc ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã lập tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước để bên ông B, bà T làm thủ tục chuyển nhượng cho khách mua mới.

Trước khi ký hợp đồng thì ông T1 có xuống nhà cùng ông Q1 để xem đất nhưng không gặp ông B, bà T chỉ gặp một người phụ nữ, ông T1 có đi quanh đất để xem. Sau khi ký hợp đồng vay tiền thì bà T không đóng lãi đầy đủ nên ông T1 có xuống nhà đòi tiền lãi cùng ông Q1, ông Nguyễn B1, ông T2, khi xuống có gặp 01 người phụ nữ, nhưng không xác định được tên tuổi.

Nay phía ông B1, bà Thương yêu c Tòa án hủy “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 14/03/2023 giữa ông B1, bà T với ông T1; yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông B1, bà T với ông Võ Đình T1 theo số công chứng 1303 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo; buộc ông T1 phải trả lại cho ông B1, bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021 thì ông T1 đồng ý nhưng với điều kiện gia đình ông B1, bà T phải trả số tiền vay cho ông T1 trước.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 yêu cầu gia đình ông B1, bà T gồm: ông B1, bà T, ông H1, ông H, bà N phải trả cho ông T1 số tiền gốc đã vay là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất là 20%/năm, thời gian từ ngày 14/3/2023, trừ đi số tiền lãi đã nhận là 56.000.000 đồng. Tại phiên toà, ông T1 yêu cầu tính lãi trên số tiền gốc đã vay với mức lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 14/3/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/01/2024).

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chu Văn H, Chu Anh H1 trình bày:***

Gia đình ông H, ông H1 có thửa đất diện tích là 1.263,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố Đ, Bình Phước đất này là do hai vợ chồng ông B1, bà T khai phá năm 1990, đến ngày 04/3/2021 thì được sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 08630 đứng tên hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T.

Vào ngày 14/3/2023 gia đình ông H, ông H1 (gồm ông B, bà T, các con là H, H1, N) vay của ông Võ Đình T1 số tiền là 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất là 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày, vay trong vòng 06 tháng từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/9/2023; khi vay thì không viết giấy vay tiền mà ông Võ Đình T1 thể hiện việc vay tiền bằng văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản này do ông T1 soạn, do tin tưởng nên chỉ nhìn sơ nội dung, không đọc kỹ và kí tên. Khi vay thì có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08630 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp, giao bản chính cho ông T1, nội dung thỏa thuận miệng với nhau là gia đình ông H, ông H1 vay ông T1 số tiền 1.000.000.000 đồng thời hạn 06 tháng (từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/9/2023), gia đình ông H, ông H1 cầm sổ đất cho ông T1, trong thời hạn 06 tháng thì ông T1 cho gia đình ông H, ông H1 được chuộc sổ, sau 06 tháng thì ông T1 mới được quyền sang tên trên giấy chứng nhận.

Ngày 14/3/2023 tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước gia đình ông H, ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, và sau khi kí thì tại Phòng C2 gia đình ông H, ông H1 đã nhận đủ số tiền vay từ ông T1 là

1.000.000.000 đồng, tuy nhiên đã trả lãi 01 tháng trước cho ông T1 số tiền 56.000.000 đồng (năm mươi sáu triệu đồng), giao tiền mặt, không ký giấy tờ nào khác nên chỉ nhận số tiền 944.000.000 đồng (chín trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Tuy nhiên, chưa hết thời gian 06 tháng mà ông T1 đã sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đồng ý với yêu cầu của ông B, bà T, cụ thể đồng ý hủy “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 14/03/2023 giữa ông B, bà T với ông Võ Đình T1; yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông B, bà T với ông Võ Đình T1 theo số công chứng 1303 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo; buộc ông Võ Đình T1 phải trả lại cho ông B, bà T nguyên trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021 ban đầu, gia đình ông H, ông H1 không phải đi ký thủ tục gì hết.

Đối với số tiền gia đình ông H, ông H1 vay của ông Võ Đình T1 là 1.000.000.000 đồng thì khi nào ông Võ Đình T1 sang tên lại cho gia đình ông H, ông H1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về hiện trạng ban đầu không cần có mặt gia đình ông H, ông H1, không chỉnh lý trang 4 thì gia đình ông H, ông H1 sẽ hoàn trả số tiền đã vay cho ông T1. Chi phí sang tên, thủ tục thì ông T1 phải tự chịu tự làm, không cần có mặt gia đình ông H, ông H1, đối với phần án phí, ai sai hợp đồng thì bên đó phải chịu án phí.

Đối với tiền lãi thì thống nhất như ý kiến của ông B, bà T và ông H, ông Hòa đồng ý liên đới trả số tiền cho ông T1 cùng với ông B, bà T.

***Trong bản tự khai và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chu Thị N, người đại diện theo uỷ quyền của bà N là ông Chu Anh HI trình bày:***

Vào ngày 14/3/2023 hộ ông B, bà T có vay của ông T1 số tiền 1.000.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay tiền thì bà N có ký vào “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 14/03/2023 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước. Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bà Chu Thị N thống nhất như phần trình bày, yêu cầu của nguyên đơn ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T, đồng ý hủy “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 14/03/2023 giữa ông B, bà T với ông Võ Đình T1; yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông B, bà T với ông Võ Đình T1 theo số công chứng 1303 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo; buộc ông Võ Đình T1 phải trả lại cho ông B, bà T nguyên trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021. Đối với số tiền gốc đã vay và yêu cầu tính lãi của ông T1 thì thống nhất như ý kiến của ông B, bà T; bà N đồng ý liên đới trả số tiền cho ông T1 cùng với ông B, bà T.

***Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan  
Phòng Công chứng số 01 – người đại diện theo pháp luật ông Vũ Thế Q  
trình bày:***

Qua kiểm tra hồ sơ lưu và đối chiếu quy định của pháp luật, phòng công chứng số A tỉnh Bình Phước nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1303, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 14/3/2023 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì những lý do sau:

-Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 42 Luật công chứng.

-Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng không vi phạm luật đất đai theo Điều 188 Luật Đất Đai.

-Việc công chứng hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 41 Luật công chứng năm 2014 về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người công chứng.

-Tất cả các thành viên của hộ gia đình đều thống nhất ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 101, Điều 102, Điều 212 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013.

-Các bên tham gia giao kết giao dịch bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

-Các bên tham gia ký kết hợp đồng cam đoan những thông tin về nhân thân, thửa đất đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật, tại thời điểm giao kết hợp đồng thửa đất không có tranh chấp và không yêu cầu Phòng công chứng xác minh, giám định.

Do đó Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Đồng Xoài giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng Trần Thanh C trình bày:***

Ông C là bạn ngoài xã hội với ông Võ Đình T1, còn với gia đình Chu Văn B, Thảm Thị T thì không quen thân thiết. Khoảng đầu tháng 3/2023 không nhớ ngày cụ thể, ông T1 có kể là mua miếng đất ở T, và rủ đi coi đất, khi đi có ông T1, ông Nguyễn B1, ông Q1, ông C và ông T2 cùng đi với ông T1 coi đất ở xã T, còn đến nhà ai, nội dung mua bán đất giữa những người đó với ông T1 như nào thì ông C không biết. Ông C là người giới thiệu cho ông T1 và gia đình ông Chu Văn B, bà Thảm Thị T quen biết nhau; hai bên có thỏa thuận cụ thể như nào thì không biết. Chỉ biết thời điểm tại Phòng C1 ông T1 có giao tiền mặt cho nhà ông B, bà T, số tiền cụ thể bao nhiêu thì ông C không biết. Sau đó, ông T1 có gọi ông C cùng đi xuống nhà bà T để hỏi việc đóng tiền lãi (sau ngày ký hợp đồng khoảng 1,2 tháng) vì nhà bà T đóng lãi trễ, khi đi có ông T1, ông B, ông Q1, khi đến nhà chỉ gặp một người phụ nữ không rõ ai hỏi ra không có ông B, bà T ở nhà nên mọi người ra về. Bà T có gửi cho ông C 01 video thể hiện có

người xuống nhà bà T nhưng ông C không xác định được những ai cùng đi. Ngoài ra, ông C không chứng kiến gì thêm. Nay yêu cầu tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người làm chứng Võ Văn T3 trình bày:***

Ông T3 là người môi giới để ông T1 gặp gia đình ông B, bà T; Khoảng đầu tháng 3/2023 không nhớ ngày cụ thể, ông T1 có kể là mua miếng đất ở T, và rủ đi coi đất, khi đi có ông T1, ông Nguyễn B1, ông Q1, ông Trần Thanh C và ông T3 cùng đi với ông T1 coi đất ở xã T, còn đến nhà ai, nội dung mua bán đất giữa những người đó với ông T1 như nào thì ông T3 không biết. Ông T3 là người giới thiệu cho ông T1 và gia đình ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T quen biết nhau; còn giữa hai bên có thỏa thuận cụ thể với nhau như thế nào thì ông T3 không rõ. Vào ngày 14/3/2023 tại Phòng C1 ông T3 có chứng kiến ông Võ Đình T1 và hộ nhà ông B- bà T có kí hợp đồng chuyển nhượng đất tại T, giá 1.000.000.000 đồng; còn hai bên có thỏa thuận, giao nhận tiền như nào thì ông T3 không biết. Nay yêu cầu tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người làm chứng Nguyễn B1 trình bày:***

Vào ngày 14/3/2023 ông B1 có đi cùng với ông Võ Đình T1 vì nghe ông T1 nói là cho gia đình ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), lãi suất do hai bên thỏa thuận miệng, thời gian vay là 06 tháng từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/9/2023. Khi vay không viết giấy vay tiền, hai bên có kí văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để làm tin, ông T1 cầm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông B, bà T. Ngay say khi kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T1 đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng, cho gia đình ông B, bà T tại phòng công chứng số A tỉnh Bình Phước. Ông Nguyễn B1 thừa nhận có cùng với ông T1 xuống nhà ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T để hỏi tiền lãi, nhưng không gặp ông B, bà T nên không lấy lãi được. Ngoài ra không chứng kiến gì thêm

***Người làm chứng Đỗ Văn Q2 trình bày:***

Khoảng đầu tháng 3/2023 khi ông T1 kể mua đất ở xã T và rủ đi coi đất thì ông Q2 đồng ý cùng đi, khi đi ngoài ông Q2 còn có ông Nguyễn B1, ông T3, ông C, tuy đi cùng nhưng đi đến nhà ai coi đất, nội dung mua bán đất như giữa những người đó với ông T1 như nào thì ông Q2 không biết. Sau đó khoảng mấy ngày thì ông T1 gọi mượn tiền để trả tiền mua đất nên ông Q2 tới Phòng công chứng số 01. Tại đây, ông Q2 đưa cho ông T1 mượn số tiền là 400.000.000 đồng, lúc này có gặp ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T, hai bên có nói giá trị đất khoảng 1.000.000.000 đồng, ông Q2 có chứng kiến việc ông T1 đưa tiền cho ông B, bà T, tuy nhiên thỏa thuận mua bán như nào, chuyển khoản và đưa số tiền bao nhiêu thì ông Q2 không rõ. Số tiền ông T1 vay của ông Q2 thì giữa ông Q2 và ông T1 có thỏa thuận riêng, ông Q2 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước quyết định:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T:

- Hủy “Văn bản chuyên nhượng quyền sử dụng đất” giữa hộ gia đình ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T và ông Võ Đình T1 đối với thửa đất có diện tích đất 1.253,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước ngày 14/03/2023 .

- Tuyên Hợ đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T với ông Võ Đình T1 đối với thửa đất có diện tích đất 1.263,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước của Phòng C2 tỉnh Bình Phước số 1303 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023 vô hiệu do giả tạo.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Đình T1, buộc ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T, ông Chu Văn H, ông Chu Anh H1, bà Chu Thị N phải liên đới trả số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/01/2024) là 25.980.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng*); tổng cộng là **1.025.980.000 đồng** (*Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng*).

3. Sau khi hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án, ông Võ Đình T1 có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, tại ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất CS08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh hủy chỉnh lý pháp lý sang tên ông Võ Đình T1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021 cho hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T.

Các đương sự có quyền, trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục hủy chỉnh lý pháp lý sang tên ông Võ Đình T1 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021 cho hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/01/2024, nguyên đơn ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09/1/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, đề nghị tòa án cấp phúc



thẩm xem xét tính lại phân lãi suất, cụ thể: yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền vay từ ngày 14/3/2023 đến ngày 31/5/2023 (ngày ông Võ Đình T1 tự ý sang tên quyền sử dụng đất), trừ đi số tiền lãi đã trả là 56.000.000 đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: 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 Chu Văn B và bà Thẩm Thị T, giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo nguyên đơn ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T, nhận thấy:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc ký Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2023 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1303 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023 với mục đích là đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) của ông Võ Đình T1 cho gia đình ông Chu Văn B vay. Các đương sự cũng khẳng định không hề có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2023, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2023 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Tại tòa sơ thẩm xét xử tuyên hủy “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 14/03/2023 và tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T với ông Võ Đình T1 đối với thửa đất có diện tích đất 1.263,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước của Phòng C2 tỉnh Bình Phước số 1303 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, các bên đương sự không kháng cáo do đó quyết định này có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về số tiền nợ gốc: Các đương sự đều thừa nhận ngày 14/3/2023 ông B, bà T, ông H, ông H1, bà N vay của ông T1 số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng tính từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/9/2023, mục đích vay sử dụng việc gia đình. Tòa sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Đình T1, buộc ông Chu Văn B, bà Thắm Thị T, ông Chu Văn H, ông Chu Anh H1, bà Chu Thị N liên đới trả số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng là phù hợp với các tình tiết khách quan vụ án, các bên đương sự không kháng cáo do đó quyết định này có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Về số tiền lãi: Gia đình ông B, bà T chỉ đồng ý chịu lãi của số tiền 1.000.000.000 đồng kể từ ngày 14/3/2023 đến ngày 31/5/2023 còn từ ngày 31/5/2023 (ông T1 tự ý sang tên quyền sử dụng đất đứng tên ông T1) đến nay không chịu lãi nữa, chỉ đồng ý trả tiền gốc. Do các bên không thống nhất được với nhau về mức lãi suất và thời gian tính lãi nên Tòa sơ thẩm căn cứ nội dung thỏa thuận vay tài sản giữa các bên đương sự để áp dụng Điều 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định mức lãi suất và thời hạn tính lãi suất là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông B, bà T là người kháng cáo về thời gian tính lãi nhưng không đưa ra được căn cứ có giá trị pháp lý để xem xét, do đó yêu cầu kháng cáo không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09/1/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Chu Văn B, bà Thắm Thị T không được chấp nhận nên các ông bà phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Chu Văn B, bà Thắm Thị T .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09/1/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 280, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T:

- Hủy “Văn bản chuyên nhượng quyền sử dụng đất” giữa hộ gia đình ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T và ông Võ Đình T1 đối với thửa đất có diện tích đất 1.253,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước ngày 14/03/2023 .

- Tuyên Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T với ông Võ Đình T1 đối với thửa đất có diện tích đất 1.263,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước của Phòng C2 tỉnh Bình Phước số 1303 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023 vô hiệu do giả tạo.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Đình T1, buộc ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T, ông Chu Văn H, ông Chu Anh H1, bà Chu Thị N phải liên đới trả số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/01/2024) là 25.980.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng*); tổng cộng là **1.025.980.000 đồng** (*Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng*).

3. Sau khi hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án, ông Võ Đình T1 có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 191, tờ bản đồ số 25, tại ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất CS08630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh hủy chỉnh lý pháp lý sang tên ông Võ Đình T1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 08630 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021 cho hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T.

Các đương sự có quyền, trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục hủy chỉnh lý pháp lý sang tên ông Võ Đình T1 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 08630 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2021 cho hộ ông Chu Văn B, bà Thẩm Thị T.

*Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Chu Văn B, bà Thắm Thị T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001053 ngày 01 tháng 02 năm 2024.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thành phố Đồng Xoài;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Nguyễn Viết Hùng**