

Bản án số: **252/2024/DS-PT**  
Ngày: 16/9/2024  
V/v: “Tranh chấp hủy hợp đồng CNQSDĐ,  
tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Thanh Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Phương Đông

Bà Đinh Thị Kiều Lương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Trang – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Loan – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 235/2023/TLPT-DS ngày 27/10/2023 về “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2024/QĐ-PT ngày 22/01/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1948. Địa chỉ: số C đường T nôi dài, tổ H, khu phố D, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Ông Phạm Văn M, sinh năm 1960 và bà Đặng Thị C, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp A G, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Hữu T1 – Văn phòng luật sư Nguyễn H chi nhánh G – Đoàn Luật sư TP ..

**- Người kháng cáo:** ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C.

(Bà C, ls T1 có mặt, bà T, ông M vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm,

- Theo nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/9/2010, nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bị đơn diện tích đất 100m<sup>2</sup> thuộc thửa 25 tờ 15 xã B (nay là phường B) với giá 150.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bị đơn nhưng chưa nhận đất, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo pháp luật, khi mua thì bị đơn nói đất đã thế chấp tại ngân hàng. Khoảng năm 2021, nguyên đơn được biết đất đã bị ngân hàng phát mãi nhưng hai bên không tự giải quyết được việc hủy hợp đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký giữa nguyên đơn và ông M, bà C vào ngày 26/9/2010 đối với phần đất có diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc thửa 25 tờ 15 phường B, yêu cầu bà M, ông C trả cho bà T 150.000.000 đồng và lãi chậm trả tính từ ngày 26/10/2010 đến ngày 26/3/2023 là 185.505.000 đồng (0,83%/tháng x 149 tháng), tổng cộng là 335.505.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà T chỉ thừa nhận ngày 21/8/2020 bà có vay của bị đơn 02 chỉ vàng 9999, nay bà đồng ý trả cho bị đơn 02 chỉ vàng 9999, không chấp nhận trả lãi suất.

- Theo bị đơn ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C trình bày:

Do thiếu tiền hụi của bà T nên ông bà thỏa thuận chuyển nhượng đất để cân trừ nợ, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng trong đó cân trừ tiền nợ hụi 115.000.000 đồng, 35.000.000 đồng là tiền bù thêm cho đủ giá trị lô đất nhưng bà T chưa giao số tiền này. Khi mua bị đơn có nói cho bà T biết đất đang thế chấp tại ngân hàng. Năm 2012, ngân hàng phát mãi đất để thu hồi nợ và hai bên thỏa thuận bị đơn trả góp cho bà T tiền chuyển nhượng đất, đến nay bị đơn đã trả đủ cho bà T số tiền 115.000.000 đồng.

Ngày 21/8/2020, bà T có mượn của ông bà 02 chỉ vàng 9999, có làm giấy vay, hạn 01 năm trả thành 03 chỉ vàng 9999. Đến tháng 3/2021 bà T mượn thêm 03 chỉ vàng 9999, do mượn trả liền nên không làm giấy tờ.

Nay bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 26/9/2010 với bà T, không đồng ý trả tiền chuyển nhượng đất và lãi suất vì đã trả hết cho bà T. Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà T trả 05 chỉ vàng 9999 và lãi suất đối với 02 chỉ vàng có làm giấy vay theo thỏa thuận là 01 chỉ vàng 9999.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh** căn cứ vào các điều 26, 35, 87, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 422, 427, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, hoàn trả tiền chuyển nhượng đất và lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/9/2010 giữa bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Văn M, bà Đặng Thị C đối với diện tích đất 100m<sup>2</sup> thuộc thửa 25 tờ 15 xã B (nay là phường B).

Buộc ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C trả cho bà Huỳnh Thị T 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T trả vàng và lãi suất. Buộc bà Huỳnh Thị T trả cho ông Phạm Văn M, bà Đặng Thị C 28.325.000 (Hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/6/2023, bị đơn ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo hướng ông M, bà C không phải trả cho nguyên đơn bà T số tiền 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà C giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Bà C không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

*Ý kiến của luật sư:*

- Bản án ghi nhận bà C nhận số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng từ bà T nhưng thực tế số tiền này là tiền bà C nợ hụi, bà đã trả góp hết số tiền trên cho bà T và khi trả góp thì có ngày trả trực tiếp cho bà T, có ngày trả cho chị C1 con gái bà T, bà C cũng đã cung cấp đoạn ghi âm giữa bà C và chị C1 về cuộc nói chuyện có nội dung đề cập đến vấn đề trên cho cấp sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm đã không làm rõ, không đưa bà C1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là thiết sót.

- Hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 26/9/2010 là hợp đồng giả cách bởi vì số tiền 150.000.000 đồng ghi là tiền nhận chuyển nhượng, thực chất là tiền nợ hụi giữa bà C và bà T, không có sự giao nhận số tiền nhận chuyển nhượng trên. Hơn nữa, đoạn ghi âm giữa bà T và bà C cũng đã thể hiện đã trả góp số tiền trên. Nội dung này sơ thẩm cũng chưa làm rõ nhưng lại buộc bà C, ông M phải trả lại 150.000.000 đồng cho bà T là không phù hợp.

- Hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 26/9/2010 thể hiện chuyển nhượng diện tích đất 100m<sup>2</sup> thuộc thửa 23 tờ 15 xã B (nay là phường B) nhưng trong Bản án cấp sơ thẩm lại thể hiện phần đất trên thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 15. Nếu dựa vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN600125 do UBND Thành phố L cấp ngày 20/11/2008 và Bản trích lục mà bà C cung cấp thì phần diện tích đất trên lại thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 21. Như vậy, cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất 100 m<sup>2</sup> mà hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy.

Từ ba vấn đề trên thể hiện cấp sơ thẩm đã bỏ qua và chưa làm rõ nhiều vấn đề vì vậy đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của bà C, hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến số tiền 150.000.000 đồng.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

Nhận thấy: Ngày 26/9/2010 bà Huỳnh Thị T và vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Đặng Thị C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: ông M, bà C đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 100m<sup>2</sup> thửa số 23 tờ bản đồ 15 xã B cho bà T với giá 150.000.000 đồng. Trong số 150.000.000 đồng bị đơn cho rằng trong đó có 115.000.000 đồng là căn trừ nợ hụi, 35.000.000 đồng là tiền trả thêm để đủ giá trị lô đất nhưng nguyên đơn chưa giao 35.000.000 đồng cho bị đơn. Lời khai này của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận, trong hợp đồng chuyển nhượng đất thì thể hiện nội dung bị đơn đã nhận đủ tiền ngày 09/10/2010 và hiện không có chứng cứ gì khác chứng minh nên có căn cứ để xác định bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông M, bà C không thực hiện đúng quy định pháp luật về hình thức, hợp đồng không thể thực hiện được do đất chuyển nhượng không còn thuộc quyền sử dụng của bị đơn, hiện nay các bên thống nhất hủy hợp đồng do đó Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng và buộc ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C trả cho bà Huỳnh Thị T 150.000.000 đồng là có cơ sở. Ông M, bà C kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm do ông M, bà C không có nghĩa vụ phải trả số tiền 150.000.000 đồng cho bà T là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M, bà Đặng Thị C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ theo quy định tại Điều 26, Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Luật sư cho rằng Tòa sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng là bà Nguyễn Ngọc C2 (con của bà T) do bà C2 là người nhận tiền góp của bà C. Tuy nhiên việc này không được bà T thừa nhận, phía bà C2 thì không đến Tòa làm việc nên không có lời khai. Bản thân bà C thì không có chứng cứ gì về việc bà C2 có nhận tiền của bà. Do vậy không có căn cứ xác định bà C2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn kháng cáo liên quan đến số tiền nhận chuyển nhượng 150.000.000 đồng: Giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và bị đơn ông Phạm



Văn M, bà Đặng Thị C đã giao kết việc bà T nhận chuyển nhượng diện tích đất 100m<sup>2</sup> thuộc thửa 23, tờ 15, xã B (nay là phường B), thành phố L với giá 150.000.000 đồng từ ông M, bà C. Các bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 26/9/2010, không có công chứng, chứng thực.

[4] Nay nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng do đất đã bị Ngân hàng phát mãi, đất chuyển nhượng không còn thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Phía bị đơn cũng đồng ý huỷ hợp đồng nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất đã nhận từ nguyên đơn, xét thấy tại Hợp đồng đã ghi nhận phía ông M, bà C “Đã nhận đủ số tiền 9/10/2010”. Bà T khẳng định đã giao đủ 150.000.000 đồng cho ông M, bà C. Còn phía ông M, bà C thì cho rằng ông bà đã hoàn trả đủ tiền chuyển nhượng đất đã nhận của bà T (bằng hình thức trả góp). Đến nay ông, bà không còn nợ tiền bà T. Tuy nhiên, lời khai của ông, bà không được bà T thừa nhận. Ông, bà cũng không có chứng cứ gì về việc đã giao trả tiền cho bà T nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu trả tiền của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông M, bà C kháng cáo nhưng không giao nộp chứng cứ gì mới nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[6] Tuy nhiên, quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm có những sai sót sau:

- Thửa đất các bên ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là thửa 23, tờ 15 xã B (nay là phường B), thành phố L nhưng Toà án sơ thẩm ghi nhận thửa đất các bên chuyển nhượng là thửa 25, tờ 15 là không chính xác. Qua xác minh cho thấy, cả 02 thửa 25 và thửa 23, tờ 15 đều không phải là tài sản của ông M, bà C. Tại phiên toà phúc thẩm, bà C trình bày thửa đất bà bán cho bà T là thửa 23, tờ bản đồ 21, xã B, thành phố L. Bà đưa ra chứng cứ là bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khai rằng đây là tài liệu bà chưa nộp tại cấp sơ thẩm. Xét thấy đối tượng được ghi nhận và giao kết trong Hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất số 23, tờ 15. Toà án thu thập chứng cứ liên quan đến thửa số 23 tờ 15 là phù hợp. Việc bà C đưa ra chứng cứ về đối tượng giao kết là thửa số 23, tờ 21 cũng không làm thay đổi bản chất vụ án do bà C thừa nhận mảnh đất nói trên đã được chuyển nhượng cho người khác. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất huỷ hợp đồng do đối tượng thực hiện là miếng đất đã không còn. Do vậy HĐXX không xem xét thêm về vấn đề này.

- Về cách tuyên: Cấp sơ thẩm không tuyên về việc không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của đương sự là thiếu sót, không thể hiện sự rõ ràng, chính xác đối với từng yêu cầu của các đương sự.

Tuy vậy, các sai sót trên của cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất vụ án, không làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án nên chỉ rút kinh nghiệm đối với Toà án cấp sơ thẩm các vấn đề trên.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông M, bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

[8] Đối với ý kiến của luật sư không phù hợp với chứng cứ và ý kiến Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[9] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với chứng cứ và nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[10] Về án phí: Bà C, ông M thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

*Vì những lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH/14 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 26, 35, 87, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 422, 427, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH/14 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 bà Huỳnh Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và hoàn trả tiền chuyển nhượng đất. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/9/2010 giữa bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Văn M, bà Đặng Thị C đối với diện tích đất 100m<sup>2</sup> thuộc thửa 23 tờ 15 xã B (nay là phường B), thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Buộc ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C trả cho bà Huỳnh Thị T 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T trả vàng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C về việc trả lãi vàng.

Buộc bà Huỳnh Thị T trả cho ông Phạm Văn M, bà Đặng Thị C 28.325.000 (Hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

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.

### 3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị T, ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn M và bà Đặng Thị C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được 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:*

- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

**Võ Thị Thanh Phượng**