

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 63/2025/DS-PT

Ngày 16-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất

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 Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Đinh Tiền Phương

Ông Trần Trọng Nhân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 709/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 221/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 674/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1991. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Bà Nguyễn Thị Trúc Q, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1976;

3. Bà Nguyễn Thị Phi Mỹ T1, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ cư trú: Số G đường A, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T1:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1994. Địa chỉ cư trú: TDP H, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

4. Văn phòng C. Địa chỉ trụ sở: Số G, Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn L – Trưởng văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng S trình bày:*

Ngày 12/4/2023, ông Nguyễn Hoàng S có cho bà Nguyễn Thị P vay số tiền 380.000.000đ, thời hạn vay là 02 tháng theo Giấy vay tiền hai bên đã ký kết ngày 12/4/2023. Đến thời hạn trả nợ vào ngày 12/6/2023 bà P vẫn không thanh số tiền nợ nêu trên cho ông, ông đã nhiều lần liên hệ với bà P để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng bà P vẫn cố tình không trả nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà P phải trả cho ông số tiền nợ gốc 380.000.000đ và tiền lãi phát sinh từ ngày vi phạm cho đến khi Tòa án giải quyết, với mức lãi suất 10%/năm, yêu cầu trả một lần.

Đến ngày 24/4/2024, bà P chuyển nhượng thửa đất duy nhất của bà là thửa đất số 193, tờ bản đồ 54, diện tích 920m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Đặng Văn T nên ông đã nộp đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa thửa đất trên.

Nhận thấy việc bà P chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T là nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ đồng thời về giá chuyển nhượng, hai bên cố tình ghi giá thấp để trốn thuế là hành vi vi phạm pháp luật, do đó, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) nêu trên. Yêu cầu Tòa án tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của bà P.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Vào ngày 12/4/2023, bà có ký giấy nợ với ông Nguyễn Hoàng S, theo giấy vay tiền trên thì thời hạn vay là 02 tháng, ông S đồng ý cho bà trả mỗi tháng 10.000.000đ, bà trả được 01 tháng với số tiền 10.000.000đ, sau đó bà không có khả năng trả tiền cho ông S vì trước đó ông S cho bà vay nặng lãi đã trả nhiều lần. Đối với thửa đất 193 có nguồn gốc của anh bà là ông Nguyễn Văn T2 tặng cho bà. Bà đã chuyển nhượng cho ông T vào ngày 24/4/2024 với số tiền 6.000.000.000đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị Phi Mỹ T1 thống nhất trình bày:*

Ông bà là vợ chồng và là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 193 do bà P đứng tên. Vào ngày 24/4/2024, hai bên ra công chứng để ký chuyển nhượng hợp đồng trên, số tiền chuyển nhượng là 6.000.000.000đ, ông bà đã chuyển đầy đủ cho bà P. Khi thực hiện thủ tục sang tên tại cơ quan hành chính công thì bị ngăn chặn do bên ông S khởi kiện tranh chấp vay với bà P.

Ông S có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông bà và bà P thì ông bà không đồng ý. Vì ông bà mua đất của bà P có xem giấy tờ đầy đủ, hợp pháp, ông bà không biết ông S là ai, việc tranh chấp giữa bà P và ông S là việc riêng của ông S, không liên quan nhưng lại ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông bà. Do đó, ông bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ ngày 24/4/2024 giữa ông T và bà P đối với thửa đất 193. Trường hợp có căn cứ vô hiệu đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà P trả lại cho ông bà số tiền 6.000.000.000đ đã nhận và chênh lệch giá.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc Q trình bày:*

Bà là vợ ông S, bà thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông S.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có ý kiến:*

Việc công chứng HĐCNQSDĐ đối với thửa đất số 193 là đúng trình tự thủ tục, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S thừa nhận sau khi ký giấy vay tiền ngày 12/4/2023, bà P có trả cho ông 10.000.000đ, sau đó không có trả thêm khoản nào khác, số tiền còn lại bà P nợ ông là 370.000.000đ, ông đề nghị bà P trả một lần số tiền trên đồng thời đề nghị tính lãi suất với mức lãi 10%/tháng, kể từ ngày bà P vi phạm nghĩa vụ cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Việc bà P cho rằng ông cho vay nặng lãi là không có căn cứ. Đối với HĐCNQSDĐ từ bà P sang cho ông T vào ngày 24/4/2024 là giả tạo, giá chuyển nhượng ghi theo hợp đồng nhằm mục đích trốn thuế nên giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu, đồng thời thực tế mảnh đất đó cũng không có giá 6.000.000.000đ như bà P và ông T trình bày. Đề nghị Tòa án tiếp tục phong tỏa thửa đất trên của bà P để đảm bảo thi hành án.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T1 có ý kiến: Việc vay tiền là vấn đề riêng của bà P và ông S, ông T không có nghĩa vụ phải biết bà P nợ ai. Bà P là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa 193, thửa đất này giáp với thửa đất của ông T nên khi biết bà P có nhu cầu cần chuyển nhượng thì ông T đã tìm hiểu, nhận thấy bà P có đầy đủ quyền của chủ sử dụng đất nên ông T đã nhận chuyển nhượng. Ngày 24/4/2024, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, giá chuyển nhượng bà P yêu cầu phía công chứng ghi là 200.000.000đ nhưng thật sự giá giao dịch là 6.000.000.000đ. Phía bà P đã nhận đủ số tiền 6.000.000.000đ. Trong đó, khi đặt cọc bà P đã nhận 150.000.000đ, sau đó tại văn phòng công chứng ông T có chuyển khoản cho bà P 3.000.000.000đ vào 02 số tài khoản do bà P cung cấp, số còn lại là 2.850.000.000đ bà P nhận tiền mặt. Việc ông S yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng, giá trị tranh chấp thấp hơn rất nhiều so với tài sản yêu cầu, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của bà P, đồng thời công nhận HĐCNQSDĐ giữa bà P và ông T. Trường hợp có căn cứ vô hiệu HĐCNQSDĐ trên, đề nghị Tòa tuyên buộc bà P phải trả lại số tiền đã nhận là 6.000.000.000đ.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 221/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S về việc “Tranh chấp vay tài sản; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” đối với bà Nguyễn Thị P; chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T về việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà Nguyễn Thị P.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị P phải trả cho ông Nguyễn Hoàng S số tiền 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền lãi 38.842.000 đồng. Tổng cộng là 408.842.000 đồng (Bốn trăm lẻ tám triệu, tám trăm, bốn mươi hai nghìn đồng). Thời gian thực hiện từ khi án có hiệu lực cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

1.2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2024, tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn L giữa bà Nguyễn Thị P và ông Đặng Văn T đối với thửa đất 193, tờ bản đồ 54, diện tích 920m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị P phải trả cho ông Đặng Văn T số tiền 3.322.120.000 đồng.

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

Ngày 12/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của ông Đặng Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, giữ nguyên HĐCNQSDĐ.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:***

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Ngày 19/3/2024, bà P được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 193. Đến ngày 24/4/2024, bà P chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T. Xét thấy, mặc dù trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 200.000.000đ, nhưng thực tế bà P thừa nhận giá hai bên thỏa thuận giá là 6.000.000.000đ và bà P đã nhận đủ 6.000.000.000đ do ông T giao, hơn nữa bà P chuyển nhượng thửa đất 193 cho ông T ngày 24/4/2024 đến ngày 08/5/2024 Tòa sơ thẩm mới thụ lý, lúc này hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang làm thủ tục sang tên thì bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng bà P ghi giá thấp trong hợp đồng là giả tạo nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba và xác định HĐCNQSDĐ này là vô hiệu là chưa phù hợp quy định của pháp luật.

Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất 193: Theo quy định tại khoản 4 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại khoản 10 và khoản 11 Điều 114 của Bộ luật này thì chỉ được phong tỏa tài khoản, tài sản có giá trị tương đương với nghĩa vụ tài sản mà người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có nghĩa vụ phải thực hiện” và Điều 12 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định “Về xác định giá trị tương đương khi phong tỏa tài khoản, tài sản quy định tại khoản 4 Điều 133 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Tòa án chỉ được phong tỏa tài khoản, tài sản có giá trị bằng hoặc thấp hơn nghĩa vụ tài sản mà người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có nghĩa vụ phải thực hiện...”. Thấy rằng, bà P chỉ còn nợ ông S số tiền 370.000.000đ, còn giá trị quyền sử dụng đất theo giá chứng thư định giá là 3.322.120.000đ nhưng Tòa án sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không phù hợp với quy định trên.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông T và bà P đối với thửa đất 193, hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2024/QĐ-BPKCTT ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:***

[3] Xét kháng cáo của ông Đặng Văn T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Ông S khởi kiện yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 24/4/2024 giữa bà P với ông T đối với thửa đất số 193 với lý do bà P có hành vi tẩu tán tài sản mà

không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho ông. Còn ông T có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ này có hiệu lực. Xét thấy, bà P thừa nhận có nợ ông S 370.000.000đ, sau đó bà P chuyển nhượng cho ông T thửa 193, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng chưa trả nợ cho ông S là có hành vi trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với ông S. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng giữa bà P với ông T là có thật, hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng là giao nhận tiền và giao nhận đất. Hơn nữa, tại thời điểm bà P chuyển nhượng cho ông T thì chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền buộc bà P phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông S. Do đó, HĐCNQSDĐ giữa bà P với ông T không bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Tại thời điểm bà P với ông T ký HĐCNQSDĐ thì thửa đất này không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án; việc chuyển nhượng nêu trên cũng không thuộc trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nên HĐCNQSDĐ giữa bà P với ông T không bị điều chỉnh theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ. Do đó, bà P có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo Điều 188 Luật Đất đai 2013 nên ông T yêu cầu công nhận hiệu lực HĐCNQSDĐ này là có căn cứ theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông T là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông S về yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T về công nhận hiệu lực HĐCNQSDĐ như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[7] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ giữa bà P với ông T nên ông S yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đã được Tòa sơ thẩm ban hành theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2024/QĐ-BPKCTT ngày 08/5/2024 là không có căn cứ nên cần hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông S phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ không được chấp nhận. Bà P phải chịu 20.353.680đ án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông S. Ông T không phải chịu án phí.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn T.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 221/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 138, 147, 148, 157, 165, 296 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 357, 401, 463, 466, 468, 470, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 95, 99, 167, 188 và 195 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 27, 37 và 133 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S về tranh chấp vay tài sản đối với bà Nguyễn Thị P.

Buộc bà Nguyễn Thị P phải trả cho ông Nguyễn Hoàng S số tiền nợ gốc 370.000.000đ (ba trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền lãi 38.842.000đ, tổng cộng là 408.842.000đ (bốn trăm lẻ tám triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S đối với bà Nguyễn Thị P về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2024, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L giữa bà Nguyễn Thị P và ông Đặng Văn T đối với thửa đất 193, tờ bản đồ 54, diện tích 920m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2024, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L giữa bà Nguyễn Thị P và ông Đặng Văn T đối với thửa đất 193, tờ bản đồ 54, diện tích 920m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là có hiệu lực.

4. Hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2024/QĐ-BPKCTT ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về việc phong tỏa tài sản của bà P đối với thửa đất 193, tờ bản đồ số 54, diện tích 920m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông S phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.500.000đ (chín triệu, năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001121 ngày 06/5/2024 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0004780 ngày 05/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng S 9.500.000đ (chín triệu, năm trăm nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị P phải chịu 20.353.680đ (hai mươi triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, sáu trăm tám mươi đồng).

- Ông Đặng Văn T không phải chịu. Hoàn trả 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp tại Biên lai số 0004961 ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn T không phải chịu. Hoàn trả cho ông T 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005400 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**