

Bản án số: 20/2025/DS-PT

Ngày 21 - 01 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng thuê  
quyền sử dụng đất và hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thanh Hùng

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thúy Linh

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà  
Trần Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 21 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2024/TLPT-DS ngày  
14 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024  
của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2024/QĐ-PT ngày  
22 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Nguyệt S, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp P, xã L,  
huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Nguyệt S:* Bà Hồ Huỳnh Tố  
H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Công ty L1, Số D, đường L, Khóm G, Phường A,  
thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền ngày 30/3/2023.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1960

Bà Phạm Thị L, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L:* Bà Huỳnh Kim M, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số G, Khóm A, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền ngày 03/11/2023.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L:* Ông Dương Long H1 là Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

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

**1.** Ông Nguyễn Hòa T, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hòa T:* Bà Hồ Huỳnh Tố H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Công ty L1, số D, đường L, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền ngày 30/3/2023.

**2.** Anh Nguyễn Hòa N, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

**3.** Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Ấp X, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V.

**4.** Văn Phòng C. Địa chỉ: Số D, đường P, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị N1 - Trưởng Văn phòng C.

**5.** Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Ấp X, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

**- Người kháng cáo:** Bà Trần Thị Nguyệt S là nguyên đơn và ông Nguyễn Hòa T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Bà Hồ Huỳnh Tố H, bà Huỳnh Kim M, ông Dương Long H1 có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bà Hồ Huỳnh Tố H là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Nguyệt S, đồng thời là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hòa T, trình bày:* Vào ngày 27/7/2017, vợ chồng bà Trần Thị Nguyệt S, ông Nguyễn Hòa T có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L phần đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 9.219m<sup>2</sup>, tại các thửa 2437, 2438, 2636, cùng tờ bản đồ số 7 với giá 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và công chứng ngày 27/7/2017. Ngày 08/6/2018, ông T và bà S đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được ghi tại phần những thay đổi sau khi cấp

giấy chứng nhận).

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà S cho ông P và bà L thuê lại đất để canh tác, giá thuê là 14.000.000 đồng/07 công/01 năm. Ông P và bà L có trả tiền thuê được 01 năm với số tiền 14.000.000 đồng, thì ngưng cho đến nay.

Nay bà S yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông P, bà L; yêu cầu ông P và bà L giao trả lại diện tích đất thuê và trả tiền thuê còn nợ đến năm 2021 là 42.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông P và bà L thì bà S không đồng ý do ông P và bà L cho rằng hợp đồng giả tạo nhưng không có chứng cứ chứng minh giả tạo. Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng này đã được công chứng, chứng thực đúng quy định pháp luật. Đồng thời, bà S, ông T đã đăng ký quyền sử dụng đất và được chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà S có giao cho ông P và bà L số tiền 200.000.000 đồng, ông P và bà L cũng thừa nhận có nhận số tiền này. Ông P và bà L có cặm ranh giao đất cho bà S, ông T và sau khi nhận đất, bà S, ông T giao đất cho ông P, bà L thuê lại canh tác với giá là 14.000.000 đồng/năm do chỗ quen biết nên không làm hợp đồng thuê.

*Tại Đơn yêu cầu phản tố, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của đồng bị đơn ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L là bà Huỳnh Kim M trình bày: Ông P và bà L là chủ sử dụng các thửa đất số 2437, 2438, 2636, cùng tờ bản đồ số 7, diện tích 9.219m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Vào ngày 27/7/2017, ông P, bà L với ông T và bà S có ký kết hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay mượn số tiền 200.000.000 đồng của bà S, ông T.*

Đến tháng 05/2018, do không có khả năng thanh toán số tiền vay, nên bà S thông báo cho ông P và bà L biết là bà S sẽ nộp thủ tục sang tên qua bà S để bà S vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân Long Thành nhằm thu hồi vốn. Ngày 08/6/2018, bà S và ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ hợp đồng ngày 27/7/2017.

Nay bà S, ông T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất, trả đất và trả số tiền thuê còn nợ thì ông P và bà L không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu này. Đồng thời, ông P và bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27/7/2017 vô hiệu, do giả tạo. Ông P và bà L đồng ý trả lại cho bà S và ông T 200.000.000 đồng tiền vay và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S, ông T. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông P và bà L là bà Huỳnh Kim M thay đổi yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27/7/2017 vô hiệu, do giả tạo.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hòa N, trình bày: Anh N là con ruột của bà S, ông T, là hàng xóm của ông P, bà L. Sự việc mẹ anh N là bà S tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông P, bà L thì anh N chỉ nghe có tranh chấp, chứ không biết rõ. Nguồn gốc đất mà bà S cho ông P, bà L thuê là do bà S nhận chuyển nhượng của ông P, bà L vào năm 2017. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích hơn chín ngàn mét vuông với giá bao nhiêu thì anh N không nhớ. Anh N xác định khoảng ngày 26/4/2017, anh N có cho ông P và bà L vay 200.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng, nhưng sau khi vay 03 tháng ông P và bà L không đóng lãi cho anh N, nên anh N mới giới thiệu ông P, bà L đến gặp cha mẹ anh N là bà S, ông T để chuyển nhượng đất cho cha mẹ anh N. Sau đó, ông P và bà L có đến gặp cha mẹ anh N thỏa thuận chuyển nhượng đất như anh N đã trình bày, tiền nhận chuyển nhượng đất được trừ qua tiền ông P, bà L đã vay của anh N là 200.000.000 đồng trước đó. Ông P, bà L cũng không có trả lãi cho anh N, xem như chỗ hàng xóm anh N cho vay không có lãi. Anh N cũng đã trả lại cho ông P, bà L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh N đã nhận để làm thủ tục sang tên cho bà S. Anh N khẳng định, biên nhận do bị đơn ông P và bà L cung cấp với nội dung “có nhận hai bản QSDĐ của ông Nguyễn Thanh P với số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu chẵn). Hàng tháng phải đóng lời là 6.000.000 (Sáu triệu đồng). Nếu không đúng hoàn toàn chịu trách nhiệm” là do anh N viết và ký tên, nhưng biên nhận này đã được trừ tiền như anh N đã trình bày như trên. Do anh N nghĩ đã thỏa thuận xong, nên anh N cũng không có lấy lại biên nhận gốc do ông P, bà L giữ trước đó.

Đối với việc ông P, bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà S, ông T với ông P, bà L để che đậy hợp đồng vay tài sản trước đó thì anh N không biết. Do ông P, bà L đã trả tiền cho anh N xong, nên anh N không biết và không liên quan đến việc gì hết. Cũng như việc ông P và bà L cho rằng bà S, ông T đã đứng ra vay Quỹ tín dụng Nhân dân xã L và ông P, bà L là người trả tiền lãi thì anh cũng không biết.

Do anh N không liên quan, nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà S, yêu cầu phản tố của ông P, bà L thì anh N không có ý kiến và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu: Không có ý kiến trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Bạc Liêu: Không có ý kiến trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày: Ngày 27/7/2017 tại Phòng C1 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 2636, 2437, 2438, tọa lạc ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu giữa bà S, ông T và ông P, bà L. Văn phòng C khẳng định về hồ sơ, thủ tục, trình tự,

quy trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L (bên chuyển nhượng) với ông T, bà S (bên nhận chuyển nhượng) đều thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Văn phòng C đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nguyệt S đối với ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L về việc bà Trần Thị Nguyệt S yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.348,5m<sup>2</sup> tại các thửa 2437, 2438, 2636, cùng tờ bản đồ số 7; yêu cầu ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L trả lại phần đất trên và trả tiền thuê đất còn thiếu đến năm 2021 là 42.000.0000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L đối với bà Trần Thị Nguyệt S, ông Nguyễn Hòa T.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/7/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Nguyệt S, ông Nguyễn Hòa T tại các thửa đất số 2437, 2438, 2636, cùng tờ bản đồ số 7, diện tích đất theo đo đạc thực tế 9.348,5m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu là vô hiệu do giả tạo.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 50551, số vào sổ cấp GCN: CH00515 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện V chỉnh lý sang cho ông Nguyễn Hòa T và bà Trần Thị Nguyệt S ngày 08/6/2018 tại thửa 2437, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.326m<sup>2</sup>, loại đất lúa tôm và thửa đất số 2438, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.607m<sup>2</sup>; loại đất lúa tôm, tọa lạc ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 50551, số vào sổ cấp GCN: CH00514 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện V chỉnh lý sang cho ông Nguyễn Hòa T và bà Trần Thị Nguyệt S ngày 08/6/2018 tại thửa 2636, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.268m<sup>2</sup>, loại đất lúa tôm, tọa lạc ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ liên hệ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí tố tụng, án phí, quy định về thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T cùng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nguyệt S, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L. Tại

phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà S, ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L trình bày:* Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

*Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T nộp trong thời hạn luật định. Bà S và ông T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp đã được cấp sơ thẩm nhận định và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hòa N, Ủy ban nhân dân huyện V, văn phòng C, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2022 và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 08/11/2022 của Văn phòng đăng ký

đất đai tỉnh B, thì các bên chuyển nhượng trên thực tế diện tích có số đo và tứ cạnh như sau:

*\*Phần thứ nhất thửa 2636:*

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn H2 và Chín X đang sử dụng, có số đo 78,56m.
- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Thanh P đang sử dụng, có số đo 74,91m.
- Hướng Nam giáp đất ông Huỳnh Văn H3, Lê Thị M1 và Lê Văn N2 đang sử dụng, có số đo 68,17m.
- Hướng Bắc giáp đất tranh chấp còn lại (thửa 2437 của bà S, ông T), bà Nguyễn Thị É, có số đo 32,62m + 37,52m.

Diện tích: 5.268m<sup>2</sup>.

*\*Phần thứ hai thửa 2437:*

- Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị É đang sử dụng, có số đo 35,39m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn T2 đang sử dụng, có số đo 32,05m.
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh P, phần đất tranh chấp còn lại (thửa 2636 của ông Nguyễn Hòa T, bà Trần Thị Nguyệt S), có số đo 6,50m + 32,62m.
- Hướng Bắc giáp với phần đất tranh chấp còn lại (thửa 2438 của ông Nguyễn Hòa T, bà Trần Thị Nguyệt S), có số đo 39,65m.

Diện tích: 1.326m<sup>2</sup>.

*\*Phần thứ ba thửa 2438:*

- Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị É đang sử dụng, có số đo 67,73m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn T2 đang sử dụng, có số đo 68,95m.
- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp còn lại (thửa 2437 của ông Nguyễn Hòa T, bà Trần Thị Nguyệt S), có số đo 39,65m.
- Hướng Bắc giáp với kênh vượt cấp, có số đo 40,97m.

Diện tích: 2.754,5m<sup>2</sup>.

Trên thửa đất này có 01 căn chòi do ông Nguyễn Thanh P xây dựng, kết cấu: vách lá + thiết, mái tole xi măng, khung cây gỗ địa phương, diện tích 3,5m x 2,3m = 8,05m<sup>2</sup> (không còn giá trị sử dụng).

[4.2] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 27/7/2017: tại thời điểm giao kết, ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L với ông Nguyễn Hòa T, bà Trần Thị Nguyệt S là hai bên tham gia giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được xác định trên cơ sở tự

nguyên giữa hai bên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng C theo đúng quy định pháp luật.

[4.3] Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 27/7/2017 là hợp đồng giả tạo do để che đậy hợp đồng vay tiền thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Chủ thể các các quan hệ giao dịch hợp đồng trong vụ án này:

Đối với hợp đồng vay: Ông Nguyễn Thanh P thừa nhận anh Nguyễn Hòa N là người viết biên nhận nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, giao ông P vay 200.000.000 đồng, lãi suất 6.000.000 đồng/tháng (Bút lục 301). Anh N là con của bà S, ông T nhưng đã ở riêng. Anh N xác định anh là người cho ông P vay tiền, khi ông P chuyển nhượng đất cho bà S thì ông P đã trả anh 200.000.000 đồng.

Bà S và ông T xác định là người nhận chuyển nhượng đất của ông P; ông P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là che đậy hợp đồng vay nhưng không có chứng cứ chứng minh giữa ông P và bà S có hợp đồng vay tiền trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng và sau khi bà S thế chấp giấy chứng nhận vay tiền để cho ông P bà L vay lại để làm căn cứ chuyển hoá thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với lời ông P cho rằng đưa tiền cho bà S đi đóng lãi nhưng không có chứng cứ chứng minh; 05 Lai thu tiền đóng lãi do Quỹ tín dụng nhân dân huyện Vĩnh Lợi thu của S mà ông P cung cấp thì theo Quỹ tín dụng xác định bà S vay tiền bằng 02 hợp đồng với tổng số tiền 240.000.000 đồng; thời hạn 01 năm từ ngày 27/6/2018 đến 03/07/2019; Năm 2018 thu lãi của bà S 04 lần, không xác định được ai là người đóng tiền lãi. Đến ngày 03/7/2019 bà S tắt toán hợp đồng, bà S là người trực tiếp đóng lãi và trả nợ gốc (Bút lục 250). Như vậy, việc ông P cung cấp các lai thu không chứng minh được ông có đưa tiền cho bà S đóng lãi cho khoản vay của bà S.

Theo lời khai của người làm chứng là ông Huỳnh Văn G và Trần Hoàng T3 (Bút lục 585-586; 588-589): Ông G xác định chính ông P nói với ông là ông P đã bán đất cho bà S; ông T3 xác định bà S là người nói với ông việc nhận chuyển nhượng đất của ông P. Qua lời khai của hai người làm chứng có căn cứ xác định bà S và ông P thực chất là thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Hòa N xác định sau khi chuyển nhượng đất cho bà S thì ông P đã trả đủ tiền cho anh, nên từ thời điểm các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông P và bà L không còn khoản nợ vay với anh N.

Ngoài ra, theo sự xác định của người làm chứng do bà S cung cấp xác định tại thời điểm 2017 thì giá chuyển nhượng đất tại địa phương khoảng 30 triệu đến 35.000.000 đồng /1 công tầm cây; người làm chứng do ông P cung cấp xác định



giá thực tế khoảng 35.000.000/1 công tầm cây. Nhưng vậy, việc các bên thoả thuận 200.000.000 đồng/7 công tầm cây cũng tương đương và chênh lệch không lớn so với giá thực tế tại địa phương; Việc thoả thuận giá là do sự tự nguyện của các bên giao dịch.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào các giấy báo nợ xấu của ngân hàng đối với ông P và bà L (18 chứng từ Bút lục 283-300); việc thế chấp 02 giấy chứng nhận chỉ vay được 170.000.000 đồng (không đủ 200.000.000 đồng); sau đó bà S thế chấp thêm tài sản của bà S để vay thêm 70.000.000 đồng là tổng cộng 240.000.000 đồng. Nên ông P, bà Liên tiếp T4 đóng lãi số tiền 240.000.000 đồng; Việc các bên chưa thực hiện giao đất trên thực địa, chưa chứng minh việc giao nhận tiền... để xác định hợp đồng giả tạo là không phù hợp. Như đã phân tích nêu trên thì theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự, năm 2018 bà S và ông T đã thực hiện việc đăng ký và đã được chuyển quyền là có hiệu lực pháp luật.

[4.4] Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà S, ông T với vợ chồng ông P, bà L là có xảy ra trên thực tế. Nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S về việc yêu cầu ông P và bà L giao trả diện tích qua đo đạc thực tế 9.348,5m<sup>2</sup> tại các thửa 2437, 2438, 2636, tờ bản đồ số 7, tại ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L có nghĩa vụ giao trả cho bà S và ông T phần đất diện tích 9.348,5m<sup>2</sup> tại các thửa 2437, 2438, 2636 tờ bản đồ số 7 theo biên bản thẩm định thực tế nêu trên.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nguyệt S đối với ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L về việc yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê đất; buộc ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.348,5m<sup>2</sup> tại các thửa 2437, 2438, 2636 tờ bản đồ số 7 và trả tiền thuê đất còn nợ đến năm 2021 là 42.000.000 đồng. Xét thấy, ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L không thừa nhận thuê đất của bà Trần Thị Nguyệt S, bà S không có chứng cứ chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nguyệt S đối với ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đất và trả số tiền thuê còn thiếu 42.000.000 đồng.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà S và ông T; ghi nhận một phần ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 7.920.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nguyệt S được chấp nhận một phần, nên bà Trần Thị Nguyệt S phải chịu 3.960.000 đồng; với ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L phải chịu 3.960.000 đồng. Bà Trần Thị Nguyệt S đã

tạm ứng số tiền 7.920.000 đồng đã chi hết nên với ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà S 3.960.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

[8] Về án phí:

[8.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Nguyệt S có đơn yêu cầu miễn án phí do là người cao nên được miễn toàn bộ án phí. Ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L phải chịu án phí 300.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo lai thu số 0000900 ngày 04/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được chuyển thu án phí.

[8.2] Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của của bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 422 và Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nguyệt S đối với ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.348,5m<sup>2</sup> tại các thửa 2437, 2438, 2636, cùng tờ bản đồ số 7 tại ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T các diện tích đất theo đo đạc thực tế 9.348,5m<sup>2</sup> tại các thửa 2437, 2438, 2636, cùng tờ bản đồ số 07, tại ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có vị trí, số đo như sau:

**\*Phần thứ nhất thửa 2636:**

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn H2 và Chín X đang sử dụng, có số đo 78,56m.
- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Thanh P đang sử dụng, có số đo 74,91m.
- Hướng Nam giáp đất ông Huỳnh Văn H3, Lê Thị M1 và Lê Văn N2 đang sử dụng, có số đo 68,17m.
- Hướng Bắc giáp đất tranh chấp còn lại (thửa 2437 của bà S, ông T), bà Nguyễn Thị É, có số đo 32,62m + 37,52m.

Diện tích: 5.268m<sup>2</sup>.

**\*Phần thứ hai thửa 2437:**

- Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị É đang sử dụng, có số đo 35,39m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn T2 đang sử dụng, có số đo 32,05m.
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh P, phần đất tranh chấp còn lại (thửa 2636 của ông Nguyễn Hòa T, bà Trần Thị Nguyệt S), có số đo 6,50m + 32,62m.
- Hướng Bắc giáp với phần đất tranh chấp còn lại (thửa 2438 của ông Nguyễn Hòa T, bà Trần Thị Nguyệt S), có số đo 39,65m.

Diện tích: 1.326m<sup>2</sup>.

**\*Phần thứ ba thửa 2438:**

- Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị É đang sử dụng, có số đo 67,73m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn T2 đang sử dụng, có số đo 68,95m.
- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp còn lại (thửa 2437 của ông Nguyễn Hòa T, bà Trần Thị Nguyệt S), có số đo 39,65m.
- Hướng Bắc giáp với kênh vượt cấp, có số đo 40,97m.

Diện tích: 2.754,5m<sup>2</sup>.

Trên thửa đất này có 01 căn chòi do ông Nguyễn Thanh P xây dựng, kết cấu: vách lá + thiết, mái tole xi măng, khung cây gỗ địa phương, diện tích 3,5m x 2,3m = 8,05m<sup>2</sup> (không còn giá trị sử dụng).

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 08/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B).

**2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nguyệt S yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất các diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.348,5m<sup>2</sup> tại các thửa 2437, 2438, 2636 tờ bản đồ số 7 và trả tiền thuê đất còn nợ đến năm 2021 là 42.000.000 đồng.**

**3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L đối với bà Trần Thị Nguyệt S, ông Nguyễn Hòa T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/7/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Nguyệt S, ông Nguyễn Hòa T tại các thửa đất số 2437, 2438, 2636, cùng tờ bản đồ số 7, diện tích đất theo đo đạc thực tế 9.348,5m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu do giả tạo.**

**4. Về chi phí tố tụng:** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 7.920.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nguyệt S được chấp nhận một phần, nên bà Trần Thị Nguyệt S phải chịu 3.960.000 đồng; với ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L phải chịu 3.960.000đ. Bà Trần Thị Nguyệt S đã tạm ứng số tiền 7.920.000 đồng đã chi hết nên với ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà S 3.960.000đ tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

**5. Về án phí dân sự:**

**5.1. Án phí sơ thẩm:** Bà Trần Thị Nguyệt S có đơn yêu cầu miễn án phí do là người cao nên được miễn toàn bộ án phí.

Bà Trần Thị Nguyệt S có đơn yêu cầu miễn án phí do là người cao nên được miễn toàn bộ án phí. Ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L phải chịu án phí 300.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo lai thu số 0000900 ngày 04/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được chuyển thu án phí.

**5.2. Về án phí phúc thẩm:** Bà Trần Thị Nguyệt S và ông Nguyễn Hòa T không phải chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền trên đây, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 Điều 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:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;

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

- TAND huyện Vĩnh Lợi;
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi;
- Đương sự;
- Lưu Tô HCTP, hồ sơ vụ án.

**Lê Thanh Hùng**