

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 88/2025/DS-PT  
Ngày 20-02-2025  
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản  
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 BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tài.

Bà Đinh Thị Mộng Tuyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 685/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 594/2025/QĐ-PT, ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 67/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T năm 1964; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc D năm 1985; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2023); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Bà Lê Thị L su của Công ty L1; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Bùi T1 T1sinh năm 1977; địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Nguyễn T2 T2sinh năm 1989; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2024); vắng mặt.

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

1. Bà Phan Thị M T3sinh năm 1968; địa chỉ: tổ D, ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Huy H năm 1990; địa chỉ: tổ D, ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Bà Trương Thị P năm 1989; địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng C chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M T3và ông Nguyễn Huy H1

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. *Tại đơn khởi kiện ngày 13/12/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc D1 bày:*

Ngày 10/5/2023, tại Văn phòng Công Tả và vợ ông T4 bà Phan Thị M T3cùng với ông T1có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 5.353,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 054114, để vay với số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Lý do ông Hông T5 vay tiền ông T1và ông T1yêu cầu vợ chồng ông T6 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T1mới đưa số tiền 400.000.000 đồng cho ông H2 Hlà con của ông T7 nhưng sau khi ông T13 bà T3ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T1không giao số tiền 400.000.000 đồng cho ông T13 ông T1giao tiền cho ai thì ông T8 biết. Hiện nay, ông T1đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với biên bản mượn tiền ngày 10/5/2023 thể hiện nội dung ông T9 tiền của ông T1nhưng phía người mượn và đóng lãi là con ruột của ông T4 ông Nguyễn Huy H3 tên, lãn tay chứ ông T8 có ký tên xác nhận. Do đó, ông T13 bà T3không có liên quan gì đến việc ông ông H4 tiền ông T1Nay ông T10 cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1805, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T11 Phan Thị M T3và ông Bùi T1 T1tại Văn phòng Cđối với phần đất diện tích là 5.353,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương

- Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DM 592787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 10342 do Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/11/2023 cho ông Bùi Thanh T12

Còn ai là người trả tiền lại số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông T1 thì ông T8 biết, ông T8 có trách nhiệm và không liên quan.

2. *Tại đơn phản tố ngày 12/8/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn T2 trình bày:*

Vào ngày 10/5/2023, vợ chồng ông T11 T3 và con của ông T11 T3 là ông H5 tiền làm ăn nên có vay của ông T1 số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), lãi suất là 03%/tháng, thời gian trả là 01 tháng, tức là vào ngày 10/6/2023, sau đó ông H6 thời hạn trả là 06 tháng tức là ngày 10/11/2023. Ông T1 đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông T11 T3 và ông Hông H là người thay mặt ông T11 T3 trả tiền lãi cho ông T1 và ông H7 người thay mặt ông T13 bà T3 đứng ra nhận tiền, khi ông T1 giao tiền cho ông H8 Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V ông T1 có chụp ảnh. Giấy mượn tiền là do ông H3 tên xác nhận, còn ông T11 T3 là người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 để đảm bảo việc trả nợ đối với phần đất có diện tích 5.353,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá là 400.000.000 đồng. Vào ngày 10/5/2023, tại Văn phòng C, ông Nguyễn Văn T13 bà Phan Thị M T3 cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích nêu trên. Do ông T11 T3 ông H không trả tiền lãi và tiền gốc theo thỏa thuận mặc dù ông T1 đã nhiều lần gặp ông T11 T3 và ông H9 yêu cầu trả tiền nhưng không được nên ông T1 đã làm thủ tục sang tên ông T1 Hiện thửa đất này ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T14 rằng ông T1 chưa giao tiền cho ông T4 không đúng vì ông T1 đã giao tiền đầy đủ cho ông T11 T3 và ông H10 tại Văn phòng C và ông T11 T3 cũng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 cất giữ. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T1 có ý kiến:

- Đồng ý đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất số công chứng 1805, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T11 Phan Thị M T3 và ông Bùi T1 T1 tại Văn phòng C đối với phần đất có diện tích là 5.353,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương

- Đồng ý kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DM 592787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 10342 do Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/11/2023 cho ông Bùi Thanh T12

- Ông T1 yêu cầu ông Nguyễn Văn T bà Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H11 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T1 số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền gốc và tiền lãi theo mức lãi suất là 1,6%/tháng từ ngày 10/5/2023 đến ngày 10/8/2024 là 89.600.000 đồng (tám mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng). Tổng

cộng số tiền là 489.600.000 đồng (bốn trăm tám mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Tại bản tự khai ngày 03/4/2024 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M T3 trình bày:

Thống nhất ý kiến nguyên đơn, không bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H12 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án.

5. Tại bản tự khai ngày 15/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị P1 bày:

Bà Phước yêu cầu ông T11 T3 phải di dời tất cả tài sản để trả lại đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 26 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cho vợ chồng bà Phước, ông T12

6. Tại Công văn số 84/VPCC ngày 05/9/2024, Văn phòng C có ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1805, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 được chứng nhận đúng quy định của pháp luật về trình tự và thủ tục công chứng. Văn phòng công chứng không có kiến gì trước yêu cầu của đương sự.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T15 với bị đơn ông Bùi T1 T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T15 và bà Phan Thị M T3 và ông Bùi T1 T1 về việc:

- Tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 1805, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T15 Phan Thị M T3 và ông Bùi T1 T1 tại Văn phòng Công chứng Đối với phần đất diện tích là 5.353,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DM 592787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 10342 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 29/11/2023 cho ông Bùi Thanh T12

Ông Nguyễn Văn T15 và bà Phan Thị M T3 có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26 theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi T1 T1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị M T3 ông Nguyễn

Huy H13 việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”:

- Buộc ông Nguyễn Văn T11 Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H11 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Bùi T1 T1 số tiền là 489.600.000 đồng (bốn trăm tám mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng). Trong đó: Tiền gốc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); tiền lãi là 89.600.000 đồng (tám mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/9/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H14 đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T16 cáo một phần Bản án sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần buộc nguyên đơn ông T17 đới chịu trách nhiệm trả tiền gốc và tiền lãi cho bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M T3 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần buộc bà T3 liên đới chịu trách nhiệm trả tiền gốc và tiền lãi cho bị đơn

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy H15 cáo một phần Bản án sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T18 bà Nguyễn Thị Ngọc D2 diện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H16 cả đều có đơn xin giải quyết vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Bùi T1 T1 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Lê Thị Lphát B quan điểm: Do bị đơn ông Bùi T1 T1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông Nguyễn Văn T13 bà Phan Thị M1 nhận số tiền vay 400.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T13 bà T3 sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên ông T13 bà T3 không phải chịu chịu trách nhiệm liên đới trả tiền gốc và tiền lãi cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H17, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của vị Luật sư và của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về nội dung tranh chấp:

[1.1] Căn cứ vào Biên bản mượn tiền ngày 10/5/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 5.353,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương nhận thấy: Do cần tiền làm ăn và có nhu cầu vay tiền nên vào ngày 10/5/2023, ông T13 vợ ông T4 bà Phan Thị M T3 cùng với ông T1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 5.353,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương để vay số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) của ông T1. Sự việc này cả ông T11 T3 ông T1 cũng thừa nhận nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T11 T3 và ông T1 đối với thửa đất 139, tờ bản đồ số 26 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản giữa ông T11 T3 ông H và ông T1. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T11 T3 với ông T1 ký kết vào ngày 10/5/2023 tại Văn phòng C bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản và giao dịch vay tài sản giữa ông T11 T3 ông H với ông T1 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Ông T11 T3 ông T1 đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất số công chứng 1805, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T11 Phan Thị M2 T4 và ông Bùi T1 T1 tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích là 5.353,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu và đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DM 592787, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 10342 do Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/11/2023 cho ông Bùi T1 T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[1.2] Ông T11 T4 thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 mục đích là để vay tiền của ông T19 cho rằng ông T1 không giao tiền cho ông T11 T4 việc ông T1 giao tiền cho ai là thì ông T8 biết. Xét thấy, căn cứ vào Biên bản mượn tiền ngày 10/5/2023 và căn cứ vào hình ảnh do ông T1 cung cấp tại phiên tòa về việc ông T1 có giao tiền cho ông H7 con của ông T11 T4 tại Văn phòng C, có đủ căn cứ xác định vào ngày 10/5/2023 ông T11 T4 và ông H14 vay của ông T1 số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), lãi suất là 04%/tháng, thời gian trả là 01 tháng, tức là vào ngày 10/6/2023. Ông H7 con của

ông T11 T4 đứng ra làm đại diện nhận tiền và đóng tiền lãi cho ông T20 bản mượn tiền là do ông H3 tên xác nhận, còn ông T11 T4 là người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 đã giao đủ tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông H8 Văn phòng CDo đó, ông T bà T4 cho rằng không nhận được tiền từ ông T1 và không liên quan gì đến việc vay tiền nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 cất giữ là không hợp lý. Vì vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của ông T13 bà T21, yêu cầu phản tố của ông T1 buộc ông T11 T4 và ông H18 nhau liên đới trả tiền vay là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông T1 là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 463, 465, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.3] Về tiền lãi: Căn cứ vào Biên bản mượn tiền ngày 10/5/2023, lãi suất do các bên thỏa thuận là từ ngày 10/5/2023 đến ngày 10/6/2023 ông H7 người đại diện có nghĩa vụ đóng lãi số tiền là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), tức là các bên thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng. Sau đó, ông H14 thỏa thuận thời gian trả là 06 tháng tức là vào ngày 10/11/2023. Theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định thì mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm (1,66%/tháng) của khoản tiền vay. Do vậy, các bên thỏa thuận lãi suất là 03%/tháng là không đúng quy định của pháp luật, như vậy phần vượt quá lãi suất 1,66%/tháng không có hiệu lực pháp luật. Tại đơn phản tố, ông T1 yêu cầu mức lãi suất là 1,6%/tháng, tính từ ngày 10/5/2023 đến ngày 10/8/2024 với tổng số tiền lãi là 89.600.000 đồng là phù hợp với quy định trên nên có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T12 thừa nhận đã nhận của ông H19 tháng tiền lãi, mỗi tháng 12.000.000 đồng, tổng cộng số tiền lãi nguyên đơn đã nhận là 24.000.000 đồng. Do đó, tiền lãi sẽ được trừ vào số tiền nguyên đơn đã nhận là: 89.600.000 đồng – 24.000.000 đồng = 65.600.000 đồng.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H17, sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền lãi.

[2] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 124, 131, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H1

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

**1.1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T15 với bị đơn ông Bùi T1 T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T15 và bà Phan Thị M T3 và ông Bùi T1 T1 về việc:

- Tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 1805, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T11 Phan Thị M T3 và ông Bùi T1 T1 tại Văn phòng Đối với phần đất diện tích là 5.353,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DM 592787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 10342 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 29/11/2023 cho ông Bùi Thanh T12

Ông Nguyễn Văn T15 và bà Phan Thị M T3 có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26 theo quy định của pháp luật.



1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi T1 T1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị M T3 ông Nguyễn Huy H13 việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”:

- Buộc ông Nguyễn Văn T11 Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H11 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Bùi T1 T1 số tiền là 465.600.000 đồng (bốn trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng). Trong đó: Tiền gốc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi là 65.600.000 đồng (sáu mươi lăm triệu sáu trăm 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, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi T1 T1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị M T3 ông Nguyễn Huy H13 việc yêu cầu thanh toán số tiền lãi là 24.000.000 đồng.

2.3. Về tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Ông Bùi T1 T1 phải nộp số tiền 3.425.000 đồng (ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn T22 đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi T1 T1 phải chịu số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 11.792.000 đồng (mười một triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho ông Bùi T1 T1 số tiền 10.592.000 đồng (mười triệu năm trăm chín mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí còn lại theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000387 vào ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Ông Nguyễn Văn T11 Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H11 liên đới chịu số tiền 22.624.000 đồng (hai mươi hai triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà ông T23 nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002479 vào ngày 25/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn T11 Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H20 phải nộp số tiền 22.324.000 đồng (hai mươi hai triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T3 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M T3 và ông Nguyễn Huy H17 mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo

các Biên lai thu tiền số 0007012, 0007013, 0007014 cùng ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

**Huỳnh Thị Thanh Tuyên**