

Bản án số: 06/2025/DS-PT  
Ngày: 03/01/2025  
V/v “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn  
Ông Phạm Văn Ngọt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 415/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4477/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Huyền T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số 178 ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Anh Lê Minh T, sinh năm 1995; (vắng mặt)

+ Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1995; (có mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 105D ấp Bình Thành, xã Bình Phú, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Chị Bùi Thị Kim N, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 505 ấp Đ II, xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 92 ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc T - Chi cục trưởng.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N - Chấp hành viên, Chi cục

Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3.2. Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1990; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số 98/176A đường K, phường H, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Võ Văn L, sinh năm 1954; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

\* **Người kháng cáo:** Chị Trần Thị Huyền T là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm:**

\* Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Huyền T, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/8/2022, giữa chị T và chị N đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là chị N và bên nhận chuyển nhượng là chị T đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, địa chỉ đất xã P, huyện T, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 1.100.000.000 đồng, chị N phải giao thửa đất cho chị T ngay sau khi hợp đồng được ký kết. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đối với thửa đất số 524 và tài sản gắn liền với thửa đất 524 là căn nhà cấp 4 chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 1.350.000.000 đồng, theo giấy giao nhận tiền ngày 30/8/2022 thì chị N đã ký nhận số tiền 1.350.000.000 đồng, đồng thời chị N cam kết đất không có tranh chấp, không có kê biên nếu sau này thửa đất có tranh chấp thì chị N cam kết sẽ tự chịu trách nhiệm, tự nguyện bồi thường cho chị T số tiền là 2.700.000.000 đồng.

Cùng ngày 30/8/2022, hai bên ký văn bản thỏa thuận việc lưu cư sau khi chuyển nhượng đất (được hiểu xem như là việc cho thuê nhà, đất) với mục đích tạo điều kiện thuận lợi cho chị N kiếm nơi ở mới, chị T cho chị N lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 30/8/2022, phí lưu cư mỗi tháng là 10.000.000 đồng, thanh toán phí lưu cư được thực hiện vào ngày 27 dương lịch hàng tháng, hết thời hạn này chị N phải dọn ra khỏi thửa đất nêu trên hoặc có thỏa thuận khác. Đối với văn bản thỏa thuận lập ngày 30/8/2022 có thể hiện dòng chữ viết tay dưới tiêu đề văn bản thỏa thuận: “V/v cho thuê nhà + đất” chị T xác định chị nhờ Phòng Công chứng soạn thảo nên không rõ ai viết bổ sung vào.

Do bận công việc nên chị T chưa làm thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định. Đến đầu tháng 02/2023, chị T nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre, nhưng chị T được cho biết thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup> đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2022/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện T. Từ đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị N không thể thực hiện được. Do vậy, chị T khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với chị T xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Chị N có nghĩa vụ trả cho chị T số tiền 1.350.000.000 đồng, với lãi suất N hàng từ tháng 9/2022 đến hết tháng 02/2023 với số tiền là 100.440.000 đồng, trả tiền lưu cư trong thời hạn 06 tháng từ tháng 9/2022 đến hết tháng 02/2023 với số tiền là 60.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.510.440.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, chị T có đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc chị N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với chị N xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Buộc chị N phải giao tài sản gắn liền trên thửa đất 524 là một căn nhà cấp 4 (theo giấy giao nhận tiền ngày 30/8/2022).

- Buộc chị N phải trả số tiền thuê nhà từ ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023 với tổng số tiền là 60.000.000 đồng (theo văn bản thỏa thuận lập ngày 30/8/2022).

- Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với chị T xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre thì yêu cầu chị N bồi thường số tiền 2.700.000.000 đồng do chị N vi phạm thực hiện hợp đồng dựa trên giấy giao tiền ngày 30/8/2022.

Đến ngày 11/6/2024, chị T có đơn rút lại một phần yêu cầu về việc yêu cầu chị N phải bồi thường cho chị số tiền là 2.700.000.000 đồng.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản ngày 05/10/2023.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Bùi Thị Kim N và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Do có quen biết với nhau nên chị N có vay tiền của chị T tổng cộng là 1.350.000.000 đồng, chị T giao tiền thành nhiều đợt:

- Ngày 29/8/2022 và ngày 30/8/2022, chị N vay của chị T với số tiền là 1.100.000.000 đồng, tháng đầu tiên hai bên thỏa thuận lãi suất 10%/tháng, đóng lãi ngày 30/8/2022 là 100.000.000 đồng, nên thực tế nhận của chị T là 1.000.000.000 đồng.

- Ngày 29/9/2022, chị N đóng lãi cho chị T số tiền 38.500.000 đồng, hình thức chuyển khoản, lãi suất thỏa thuận là 3,5%/tháng của số tiền là 1.100.000.000 đồng.

- Đến ngày 28/10/2022, chị N có vay tiếp 250.000.000 đồng, lãi suất tháng đầu là 10%, với số tiền lãi là 25.000.000 đồng, cộng với số tiền lãi suất là 3,5%/tháng của số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng với số tiền 38.500.000 đồng, tổng cộng chung tiền lãi là 63.500.000 đồng, hình thức trả lãi là chị T trừ vào số tiền chị N vay là 250.000.000 đồng, còn lại thực nhận là 187.500.000 đồng, hình thức chị T chuyển khoản cho chị N.

- Đến ngày 30/11/2022, chị T đòi tiền lãi của số tiền chị N đã vay 1.350.000.000 đồng, lãi suất 3,5%/tháng với số tiền là 47.250.000 đồng, nhưng chị N chỉ trả được cho chị T số tiền là 40.000.000 đồng do chị T nhờ người thân tên Mai Phong nhận, khi giao tiền chị N không có làm giấy tờ.

- Từ tháng 12/2022 cho đến nay không khả năng trả lãi theo thỏa thuận.

Chị N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và chị T xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup> xuất phát từ hợp đồng vay tiền giữa chị N và chị T. Chị N thừa nhận có ký tên vào các văn bản: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và chị T xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>; giấy giao tiền ngày 30/8/2022 giữa chị T và chị N; văn bản thỏa thuận ngày 30/8/2022 giữa chị T và chị N (đối với văn bản này dòng chữ viết tay dưới tiêu đề văn bản thỏa thuận: “V/v cho thuê nhà + đất”), chị N xác định không có viết nội dung này và cũng không biết ai là người viết nội dung này.

Chị N cho rằng khi chị và chị T xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup> là trước thời điểm chị Như khởi kiện chị N, đến tháng 12/2022 chị Như yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất 524 và được Tòa án nhân dân huyện T đã Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2022/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2022.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản ngày 05/10/2023.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến như sau:

- Không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị N xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre với lý do thực tế xuất phát từ hợp đồng vay nên xin trả số tiền đã nhận của chị T từ hợp đồng vay là 1.350.000.000 đồng, xin không đóng lãi tiếp và đối số tiền lãi chị N đã đóng cho chị T thì chị N không có yêu cầu xem xét tính lại.

- Đối với yêu cầu của chị T yêu cầu chị N phải trả số tiền thuê nhà từ ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023 với tổng số tiền là 60.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận lập ngày 30/8/2022, chị N không đồng ý vì văn bản thỏa thuận lập ngày 30/8/2022, có dòng chữ viết tay phía dưới tiêu đề văn bản thỏa thuận: “V/v cho thuê nhà + đất”, chị N xác định không có viết nội dung này và cũng không biết ai là người viết nội dung này và thực tế chị N chưa giao nhà, đất cho chị T.

\* *Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày đối với ý kiến của bị đơn cho rằng số tiền bị đơn đã nhận 1.350.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 30/8/2022 là tiền vay:*

Chị T trình bày đối với số tiền 1.350.000.000 đồng là giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với chị N, xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>. Ngày 30/8/2022, chị T giao trực tiếp số tiền mặt là 846.512.300 đồng cho chị N tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân, lần này hai bên không có làm giấy tờ và chị T đã chuyển khoản số tiền 503.487.700 đồng cho Quỹ Tín dụng Đại Thành thay cho chị N để chị N nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 524, tờ bản đồ 12 và chị N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 524 cho chị T. Sau đó, hai bên thống nhất lập văn bản giấy giao tiền thể hiện nội dung chị N có nhận số tiền 1.350.000.000 đồng. Vào ngày 29/9/2022, chị N chuyển khoản cho chị T số tiền 38.500.000 đồng, số tiền này không phải là tiền chị N trả tiền lãi mà là số tiền chị N đã mượn của chị T và chị N chuyển trả lại, chị T cho rằng không có nhận số tiền 63.500.000 đồng từ chị N cũng như chị không có nhờ người tên Mai Phong nhận số tiền 40.000.000 đồng của chị N. Ngoài ra, chị T có chuyển khoản số tiền 186.500.000 đồng cho chị N vào ngày 28/10/2022, đây là việc chị N vay riêng của chị T không có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 524, tờ bản đồ số 12. Trường hợp nếu có tranh chấp số tiền này với chị N thì chị T sẽ nộp đơn khởi kiện vụ án khác.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lê Ngọc T - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, có văn bản trình bày ý kiến:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ra Quyết định thi hành án số 941/QĐ-CCTHADS ngày 06/3/2023, buộc chị Bùi Thị Kim N có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Huỳnh N số tiền là 262.600.000 đồng và lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong. Do chị N có tài sản nhưng không tự nguyện thi hành án, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T đã ra Quyết định cưỡng chế thi hành án số 21/QĐ-CCTHADS ngày 05/4/2023 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ra Quyết định thi hành án số 1337/QĐ-CCTHADS, ngày 16/5/2023, buộc chị Bùi Thị Kim N phải có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn L số tiền 5.700.000.000 đồng và chịu lãi suất đối với số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

Các việc thi hành án đối với ông Lo và chị Như đã được hoãn thi hành án vào ngày 25/9/2023 cho đến nay, với lý do Tòa án đang thụ lý vụ án theo Thông báo thụ lý vụ án số 11/2023/TB-TLVA ngày 22/3/2023 đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre. Chi cục Thi hành án dân sự không có ý kiến yêu cầu gì đối với vụ án nêu trên.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:*

Chị có đơn khởi kiện chị N về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đã được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý vào ngày 07/12/2022, sau đó chị N có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với chị N là thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, địa chỉ đất xã P, huyện T và đã được Tòa án chấp nhận ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2022/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2022 phong tỏa tài sản của chị N là thửa đất số 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án và Tòa án đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 242/QĐST-DS ngày 20/02/2023, theo đó chị N có trách nhiệm phải trả cho chị N số tiền 262.600.000 đồng và lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong. Sau đó, chị Như đề nghị hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và được chấp nhận, Tòa án đã ra Quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-UBBPKCTT ngày 27/3/2023. Theo Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS ngày

05/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là thửa 524, tờ bản đồ số 12, diện tích là 176m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất tại xã P, huyện T. Đến ngày 25/9/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã hoãn thi hành án với lý do thửa đất 524 có tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị T yêu cầu buộc chị N tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với chị T xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre, buộc chị N phải giao tài sản gắn liền trên thửa đất 524 là một căn nhà cấp 4 thì chị N như không đồng ý, bởi vì khi Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2022/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2022 phong tỏa tài sản của chị N là thửa đất số 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup> là thời điểm chị T và N chưa liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất 524, do vậy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản, chị không có nộp đơn yêu cầu độc lập. Chị N có ý kiến yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt chị N tại Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có).

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L trình bày:*

Tòa án nhân dân huyện T đã ra Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 30/2023/QĐCNHGT-DS ngày 08/5/2023 và tại Quyết định thi hành án số 1373/QĐ-CCTHADS ngày 16/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thì chị N có trách nhiệm trả cho ông L số tiền là 5.700.000.000 đồng và lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong, tuy nhiên, hiện nay hoãn việc thi hành án là căn cứ vào Thông báo thụ lý vụ án số 133/2023/TB-TLVA ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị T yêu cầu buộc chị N tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với chị T xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre, buộc chị N phải giao tài sản gắn liền trên thửa đất 524 là một căn nhà cấp 4 thì ông không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp này và yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông L thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản. Ông L có yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt ông tại Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có) và không có ý kiến khiếu nại gì về sau.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện T đã đưa vụ án ra xét xử.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Huyền T về việc yêu cầu chị Bùi Thị Kim N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Huyền T với chị Bùi Thị Kim N xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre và yêu cầu chị Bùi Thị Kim N phải giao tài sản gắn liền trên thửa đất 524 là một căn nhà cấp 4.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Huyền T với chị Bùi Thị Kim N xác lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Buộc chị Bùi Thị Kim N có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị Huyền T số tiền 1.350.000.000 đồng.

- Buộc chị Bùi Thị Kim N có nghĩa vụ phải trả cho chị Trần Thị Huyền T 50% số tiền chênh lệch giá trị nhà, đất là 137.624.527 đồng.

- Kể từ ngày 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Chị Trần Thị Huyền T có nghĩa vụ trả cho chị Bùi Thị Kim N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU562073 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 17/01/2020 cho chị Bùi Thị Kim N sinh năm 1979, đăng ký thường trú ấp 8, xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre, đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Huyền T về việc yêu chị Bùi Thị Kim N trả chị Trần Thị Huyền T số tiền thuê nhà từ ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023 với tổng số tiền là 60.000.000 đồng.



3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Huyền T về việc yêu cầu chị Bùi Thị Kim N bồi thường cho chị Trần Thị Huyền T là 2.700.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2024 nguyên đơn chị Trần Thị Huyền T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

*\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lê Thị Cẩm T trình bày:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu chị Bùi Thị Kim N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Huyền T với chị Bùi Thị Kim N xác lập ngày 30/8/2022 và trả cho chị Trần Thị Huyền T số tiền thuê nhà từ ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023 với tổng số tiền là 60.000.000 đồng.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Trần Thị Cẩm T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Chi cục Thi hành án dân sự huyện T) ông Lê Văn N trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T không có yêu cầu gì đối với vụ án nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định.

*\* Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 148/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Thị Huyền T và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Trần Thị Huyền T trong thời hạn quy định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2022 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

[2.1] *Về hình thức:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2022 được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H; tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều nhận thức được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đúng quy định về mặt hình thức được quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai.

[2.2] *Về nội dung:* Tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất số 524, tờ bản đồ số 12 không bị tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, do đó chị N đủ điều kiện chuyển nhượng thửa đất trên cho chị T theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Theo nội dung hợp đồng thể hiện chị N có chuyển nhượng cho chị T quyền sử dụng đất thửa đất số 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, việc thanh toán số tiền do hai bên tự thực hiện. Theo nội dung giấy giao nhận tiền ngày 30/8/2022 thể hiện chị N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (là 01 căn nhà cấp 4 tạm cấp chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng; bên A (chị T) đã giao và bên B (chị N) đã nhận đủ số tiền 1.350.000.000 đồng. Chị N thừa nhận có nhận của chị T số tiền là 1.350.000.000 đồng nhưng cho rằng đây là tiền vay nhiều lần chứ không phải tiền chuyển nhượng đất. Trong quá trình vay tiền thì chị N có chuyển khoản cho chị T để trả tiền lãi, đồng thời chị T có chuyển khoản số tiền vay cho chị N qua tài khoản N hàng. Chị T cũng thừa nhận giữa chị T và chị N có giao dịch chuyển tiền qua lại nhưng đây là việc vay mượn của chị T và chị N, không có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 524, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Xét thấy, việc chuyển khoản giữa chị T và chị N được thực hiện sau ngày các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký giấy giao nhận tiền ngày 30/8/2022, các số tiền chuyển khoản không thể hiện nội dung chuyển khoản là tiền gì, trong khi đó tại Giấy giao nhận tiền ngày 30/8/2022 đã thể hiện nội dung “*bên A đã giao và bên B đã nhận đủ số tiền 1.350.000.000 đồng*”. Do đó, việc chị N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với chị N xác lập ngày 30/8/2022 là hợp đồng giả tạo để che giấu số tiền vay 1.350.000.000 đồng là không có cơ sở xem xét chấp nhận. Chị N còn

cho rằng ngày 30/11/2022, chị T đòi tiền lãi là 47.250.000 đồng nhưng chị N chỉ trả được 40.000.000 đồng cho người thân của chị T tên Mai Phong nhận dùm, tuy nhiên chị N không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[2.3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản thì trên phần đất tranh chấp gồm có: Nhà nền lát gạch bóng kiếng, móng cột bê tông cốt thép, tường sơn, mái tole tráng kẽm, trần nhựa, diện tích  $7m \times 16m = 112m^2$ ; Mái che phía trước nhà nền xi măng, mái tole tráng kẽm, diện tích  $5,6m \times 7m = 39,2m^2$ ; Mái che sau nhà nền xi măng, mái tole tráng kẽm, diện tích  $1,8m \times 2m = 3,6m^2$ ; Cổng hàng rào trụ bê tông tô, cửa cổng bằng song sắt, diện tích  $4m \times 2m = 8m^2$ ; Hàng rào: Móng trụ đà bê tông cốt thép, tường xây lửng, phía trên kéo lưới B40, diện tích  $3m \times 2m = 6m^2$ ; giá trị đất là 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; tổng giá trị đất tranh chấp và nhà ở, công trình kiến trúc trên đất là 1.625.249.144 đồng, tại thời điểm này so với thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương với giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, chị N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho chị T là phù hợp với giá trị quyền sử dụng đất và nhà. Mặc dù, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2022 không có thể hiện trên phần đất có căn nhà của chị N, nhưng theo nội dung giấy giao nhận tiền ngày 30/8/2022 thể hiện chị N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (là 01 căn nhà cấp 4 tạm cấp chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[3] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không phù hợp, bởi lẽ:

Căn cứ tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”*.

Vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N với chị Bùi Thị Kim N được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý vào ngày 07/12/2022, Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2022/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2022 để phong tỏa tài sản của chị N là thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích  $176m^2$ . Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 242/QĐST-DS ngày 20/02/2023 với nội dung chị N có trách nhiệm trả cho

chị Như số tiền 262.600.000 đồng và lãi suất theo quy định. Sau đó, Tòa án đã ra Quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-HBBPKCTT ngày 27/3/2023 (theo đơn đề nghị của chị N). Ngày 05/4/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ban hành Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là thửa 524, tờ bản đồ số 12, diện tích là 176m<sup>2</sup>. Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Võ Văn Lo với chị Bùi Thị Kim N, Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 30/2023/QĐCNHGT-DS ngày 08/5/2023, Quyết định thi hành án số 1373/QĐ-CCTHADS ngày 16/5/2023 của Chi cục Thi hành án huyện T đều được ban hành sau ngày chị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị N. Tại thời điểm chị N chuyển nhượng thửa đất cho chị T thì thửa đất trên không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với chị N không vi phạm Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2022 giữa chị Trần Thị Huyền T với chị Bùi Thị Kim N đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre là phù hợp với quy định của pháp luật. Nay chị T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời buộc chị N phải giao tài sản gắn liền trên thửa đất 524 là một căn nhà cấp 4 là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của chị T là không phù hợp.

[4] Đối với việc chị T yêu cầu bị đơn chị N trả cho chị T số tiền thuê nhà từ ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023 với tổng số tiền là 60.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận ngày 30/8/2022, Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm các bên lập văn bản thỏa thuận ngày 30/8/2022 thì phần đất và nhà chưa thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của chị T nên việc chị T ký văn bản thỏa thuận cho thuê nhà đất là không phù hợp; đồng thời, nội dung văn bản thỏa thuận ngày 30/8/2022 có thể hiện dòng viết tay dưới tiêu đề: “V/v cho thuê nhà + đất” không được phía bị đơn chị N thừa nhận nên không có cơ sở xác định có việc chị T cho chị N thuê nhà, đất nên yêu cầu khởi kiện này của chị T không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của chị T là có căn cứ.

[5] Bị đơn chị Trần Thị Huyền T kháng cáo có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên chị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Thị Huyền T.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ các Điều 117, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 104, 105, 106, 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Huyền T về việc yêu cầu chị Bùi Thị Kim N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Huyền T với chị Bùi Thị Kim N xác lập ngày 30/8/2022, cụ thể:

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Huyền T với chị Bùi Thị Kim N xác lập ngày 30/8/2022, được công chứng số 8043, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân đối với thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Buộc chị Bùi Thị Kim N phải giao thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, diện tích 176m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre và nhà, công trình kiến trúc gắn liền thửa đất nêu trên cho chị Trần Thị Huyền T.

*(Có họa đồ kèm theo)*

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Huyền T về việc yêu cầu chị Bùi Thị Kim N phải trả cho chị Trần Thị Huyền T số tiền thuê nhà từ ngày 30/8/2022 đến ngày 28/02/2023 với tổng số tiền là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Huyền T về việc yêu cầu chị Bùi Thị Kim N bồi thường cho chị Trần Thị Huyền T 2.700.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng).

4. Chị Bùi Thị Kim N được quyền lưu cư trên thửa đất 524, tờ bản đồ số 12, địa chỉ đất xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới.

5. Chị Trần Thị Huyền T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên khi có yêu cầu.

6. Về chi phí tố tụng: Bị đơn chị Bùi Thị Kim N phải chịu số tiền 2.124.000đ (Hai triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng). Do chị T đã nộp số tiền này nên chị N có nghĩa vụ trả lại cho chị T 2.124.000đ (Hai triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Bùi Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Chị Trần Thị Huyền T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003193 ngày 20/3/2023 và số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003192 ngày 20/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre. Chị T còn phải nộp số tiền 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng).

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Trần Thị Huyền T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho chị T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004160 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b và 9 của 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:*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện T (1b);
- Chi cục THADS huyện T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (5b);
- Lưu hồ sơ (1b).

## **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Minh Đạt**