

Bản án số: 136/2025/DS-PT

Ngày: 27-02 - 2025

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê nhà đất và hợp đồng vay tài sản”.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyết Linh

Bà Nguyễn Ái Đoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 624/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp Đòi lại tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê nhà đất và hợp đồng vay tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 348/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 770/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Lê Thị H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Quang V, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: Phạm Thị Kim L, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngô Thị N, sinh năm 1947 (vắng mặt).

- Đặng Công S, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.  
- Đặng Văn B, sinh năm 1969 (vắng mặt).  
Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.  
- Người kháng cáo: Bị đơn Phạm Thị Kim L

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm, Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn chị Lê Thị H là anh Trần Quang V trình bày:

Do mối quan hệ quen biết nên chị H có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Kim L 01 căn nhà cấp 4 (chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu trên thửa đất 59) và thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, diện tích 690,5m<sup>2</sup> đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00042 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/01/2016 cho bà Phạm Thị Kim L, với giá là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang chứng thực, số công chứng 014466, quyển số 22/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2022. Chị H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà L và nhận nhà, đất (được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận số CS07950 ngày 06/3/2023 cho bà Lê Thị H). Đồng thời, bà L yêu cầu chị H cho thuê lại nhà, đất này để bà sử dụng trong thời gian tìm kiếm nơi ở khác. Thỏa thuận giá thuê là 3.000.000 đồng/ tháng, trả tiền hàng tháng.

Mặt khác, ngày 16/02/2023, bà L có vay của chị H số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn vay: 02 tháng, kể từ ngày ký giấy vay tiền; Mục đích vay: Lấy vốn làm ăn, không tính lãi suất. Bà L có viết và ký tên đã nhận đủ tiền trên giấy tay “Biên nhận mượn tiền” ngày 16/02/2023.

Tuy nhiên, đến ngày 10/3/2023, bà L không trả tiền thuê nhà, đất và đến ngày 16/4/2023 cũng không trả lại số tiền vay cho chị H như đã cam kết nên phát sinh tranh chấp.

Vì lý do trên, chị H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Buộc bà Phạm Thị Kim L và thành viên hộ gia đình bà L phải giao trả cho chị H 01 căn nhà và diện tích đất 690,5m<sup>2</sup> (thực tế 681,1m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07950 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 06/3/2023 cho bà Lê Thị H;

- Buộc bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, đất tại thửa đất số 59 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07950 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 06/3/2023 cho bà Lê Thị H) tính từ ngày 10/3/2023 cho đến khi Tòa án xét xử xong vụ án là 51.000.000 đồng (17 tháng x 3.000.000 đồng/tháng);

Nhà, đất tại khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho chị H số tiền là 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/4/2023 đến khi xét xử xong vụ án với mức lãi suất theo quy định của pháp luật (là 10%/năm) là 100.000.000 đồng x 10%/năm x 15 tháng = 12.450.000 đồng. Tổng cộng, tiền vốn và lãi là 112.450.000 đồng;

Thời gian thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì chị H yêu cầu bà L phải có nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 1.500.000.000 đồng, đồng thời bồi thường giá chênh lệch đất theo giá của Hội đồng định giá đã định. Đối với số tiền thuê nhà, chị H có ý kiến trường hợp Tòa án tuyên bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị H và bà L vô hiệu thì chị H không yêu cầu bà L trả lại tiền thuê nhà.

Ngoài ra, không trình bày hay yêu cầu gì thêm khác.

*Bị đơn bà Phạm Thị Kim L trình bày:* Bà có vay của chị H số tiền 1.500.000.000 đồng, chị H trả tiền thi hành án cho bà 900.000.000 đồng, đưa cho bà 300.000.000 đồng, giữ lại tiền lãi 300.000.000 đồng, chứ bà không có nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng. Khi vay, bà L có lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, diện tích 690,5m<sup>2</sup> đất (thực tế 681,1m<sup>2</sup>), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00042 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/01/2016 cho bà Phạm Thị Kim L tại Văn phòng C, bà L cho rằng đây là hợp đồng giả tạo để cho bà thực hiện việc vay tiền chỗ chị H, chứ bà thực tế không có chuyển nhượng đất cho bà H. Bà có ký vào biên bản cam kết về việc bàn giao nhà, đất nhưng bà chỉ ký không đọc nội dung do chị H kêu bà mang về ký và cho những người trong nhà bà ký, bà không chịu nói chỉ vay tiền nên chỉ có một mình bà ký tên vào văn bản này, khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất để vay tiền, chị H không có hỏi bà ngôi nhà trên đất này của ai, bà L trình bày ngôi nhà nằm trên thửa đất số 59 nêu trên là nhà thờ tổ của ông bà, dòng họ bà. Má bà là bà Ngô Thị N chỉ cho đất bà để vay mượn, chứ nhà thì không có đề cập, bà đồng ý chuộc đất theo giá thị trường của Hội đồng định giá là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, nhưng vì đã đóng lãi quá nhiều nên bà chỉ xin chuộc đất lại với giá 1.500.000.000 đồng như ban đầu đi vay, trong thời hạn hai tháng. Bà không có bán nhà đất nên không có việc thuê nhà đất nên không đồng ý trả tiền thuê nhà đất. Đối với số tiền vay 100.000.000 đồng, bà L thừa nhận có ký tên vào giấy vay tiền ngày 16/02/2023 DL nhưng cho rằng đây là tiền lãi vay vì bà đóng lãi không nổi nên chị H yêu cầu bà viết biên nhận từ tiền lãi thành tiền vay, bà không đồng ý trả tiền vay và tiền lãi theo yêu cầu của chị H. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N, ông Đặng Văn B, anh Đặng Công S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công bố, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị H.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 348/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang áp dụng: điều 35, 39, 91, 92, 147, 235, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 166, 117, 131, 408, 463, 466, 472, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Lê Thị H về việc đòi bà Phạm Thị L cùng các thành viên hộ gia đình bà L phải giao trả cho chị H 01 căn nhà gắn liền với thửa đất số 59 và diện tích đất 690,5m<sup>2</sup> (thực tế 681,1m<sup>2</sup>), thửa số 59, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07950 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 06/3/2023 cho chị Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang chứng thực số công chứng 014466, quyển số 22/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, diện tích 681,1m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00042 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 29/01/2016 cho bà Phạm Thị Kim L lập ngày 11/10/2022 là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Lê Thị H số tiền 1.500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 202.750.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất.

Buộc bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị H số tiền 100.000.000 đồng là tiền vay và 12.450.000 đồng là tiền lãi.

Như vậy, tổng cộng bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị H số tiền 1.815.200.000 đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà L có quyền tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, diện tích 681,1m<sup>2</sup>, địa chỉ khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/9/2024, bị đơn bà Phạm Thị Kim L có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân cấp Phúc Thẩm giải quyết: Sửa nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 348/2024/DS-ST ngày 20/8/2024 theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Thị H, bà đồng ý trả cho bà H số tiền 1.500.000.000 đồng tiền vay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Xét bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà L kháng cáo xin trả dần nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Bà L không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Đòi lại tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê nhà đất và hợp đồng vay tài sản*” là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm Ngô Thị N, Đặng Công S và Đặng Văn B đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo qui định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Lê Thị H khởi kiện bị đơn Phạm Thị Kim L đòi tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, diện tích 690,5m<sup>2</sup> đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00042 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/01/2016 cho bà Phạm Thị Kim L và 01 căn nhà cấp 4 (chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu trên thửa đất 59) gắn liền trên thửa đất, đồng thời đòi bà L phải trả số tiền 100.000.000đồng cùng lãi phát sinh. Bà L cho rằng bà không có chuyển nhượng nhà đất cho bà H mà chỉ vay số tiền 1.500.000.000đồng nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng số tiền 100.000.000đồng thì bà L không thừa nhận vay tiền của bà H. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang chứng thực số công chứng 014466, quyển số 22/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, diện tích 681,1m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00042 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 29/01/2016 cho bà Phạm Thị Kim L lập ngày 11/10/2022 là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Lê Thị H số tiền 1.500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 202.750.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất.

Buộc bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị H số tiền 100.000.000 đồng là tiền vay và 12.450.000 đồng là tiền lãi.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì bà L kháng cáo bản án sơ thẩm chỉ đồng ý trả tiền vay cho bà H là 1.500.000.000đồng, không đồng ý trả số tiền vay 100.000.000đồng .

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Thị Kim L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Trước hết xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Kim L và bên nhận chuyển nhượng Lê Thị H thì thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng văn bản có công chứng chứng thực được xem là hợp pháp. Tuy nhiên, trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà do bà N và anh S đang sinh sống và đăng ký nhân khẩu thường trú trên căn nhà này. Bà L làm tờ cam kết bàn giao nhà, đất cho chị H có bà L ký tên xác nhận nhưng theo xác minh của Tòa án sơ thẩm tại thửa đất số 59 đang tranh chấp nêu trên đang sinh sống có hai nhân khẩu là bà Ngô Thị N, anh Đặng Công S, nhà này của bà N xây dựng từ rất lâu đời. Như vậy, khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên thì trên đất có căn nhà cùng những người sinh sống trên căn nhà đó nhưng không có sự thỏa thuận hay ý kiến của họ, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2022 giữa chị H và bà L vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H về việc buộc bà Phạm Thị Kim L và thành viên hộ gia đình bà L phải giao trả cho chị H nhà, đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L vô hiệu. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại là có căn cứ đúng pháp luật,

[3.2] Về xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Tòa án sơ thẩm đã xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bà L là có căn cứ. Bởi lẽ, bà L là người đứng tên hợp đồng chuyển nhượng đất và làm giấy cam kết giao nhà cho bên mua là bà H. Nhưng căn nhà trên đất thuộc quyền của của bà N nhưng bà L không thông báo cho bà H biết thông tin về căn nhà và thực tế có bà N, ông S cùng sinh sống trên căn nhà này. Theo kết quả định giá của Tòa án sơ thẩm thì giá trị nhà đất là 1.702.750.000đồng – 1.500.000.000đồng (trị giá nhà đất chuyển nhượng) = 202.750.000đồng là số tiền thiệt hại mà Bà L có trách nhiệm hoàn trả cho bà H là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ngoài ra bà L cho rằng đây là hợp đồng vay số tiền 1.500.000.000đồng, nhưng nếu tính theo lãi suất vay qui định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự thì số tiền lãi phát sinh sẽ là 1.500.000.000đồng x 1,66%/ tháng x 22 tháng (Từ ngày 11/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/8/2024)= 547.800.000đồng, số tiền lãi vay này sẽ cao hơn rất nhiều so với số tiền 202.750.000đồng mà tòa án sơ thẩm buộc bà L có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

[3.3] Đối với số tiền vay 100.000.000đồng bà L không thừa nhận có vay tiền của bà H. Bà H chứng minh bằng tờ biên nhận với nội dung “...Hôm nay ngày 16/4/2023 DL tôi tên Phạm Thị Kim L hiện cư ngụ tại Khu Phố A Thị trấn V, Gò Công T có mượn của Lê thị H số tiền 100.000.000đồng ( một trăm triệu đồng). Thời gian : Ngày 16/4/2023 tôi hoàn trả đủ, nếu có gì sai Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm..”. Cuối biên nhận ký tên và ghi họ tên Phạm Thị Kim L. Bà L thừa nhận ký tên biên nhận nhưng nại ra rằng đây là tiền lãi phát sinh của số tiền vay. Xét

thấy, lời khai nại của bà L là không có cơ sở, do bà H không thừa nhận tiền lãi và bà L cũng không có chứng cứ chứng minh.

[4] Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng qui định pháp luật. Bà L kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác để chứng minh, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của bà L nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định, được khấu trừ và số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do bà L nộp xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 166, 117, 131, 408, 463, 466, 472, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Kim L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 348/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Lê Thị H về việc đòi bà Phạm Thị L cùng các thành viên hộ gia đình bà L phải giao trả cho chị H 01 căn nhà gắn liền với thửa đất số 59 và diện tích đất 690,5m<sup>2</sup> (thực tế 681,1m<sup>2</sup>), thửa số 59, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07950 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 06/3/2023 cho chị Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang chứng thực số công chứng 014466, quyền số 22/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, diện tích 681,1m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00042 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 29/01/2016 cho bà Phạm Thị Kim L lập ngày 11/10/2022 là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Lê Thị H số tiền 1.500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 202.750.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị H về việc đòi bà L trả tiền vay và lãi phát sinh.

- Buộc bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị H số tiền 100.000.000 đồng là tiền vay và 12.450.000 đồng là tiền lãi.

4. Như vậy, tổng cộng bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị H số tiền 1.815.200.000 đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Bà L có quyền tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, diện tích 681,1m<sup>2</sup>, địa chỉ khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí:

+ Chị Lê Thị H có nghĩa vụ nộp 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.449.500 đồng theo biên lai thu tiền số 0012639 ngày 30/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây nên hoàn lại cho chị H số tiền chênh lệch là 3.149.500 đồng.

+ Bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do bà L nộp theo biên lai thu tiền số 0009695 ngày 13/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây xem như thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm. Bà Phạm Thị Kim L có nghĩa vụ nộp 41.544.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7. 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Tây, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Văn Đạt**