

Bản án số: 140/2025/DS-PT
Ngày: 28 - 02 - 2025
V/v tranh chấp: Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; Hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Võ Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu

Ông Nguyễn Lê Huy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 28 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: 17/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Cao Thanh Th, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Tổ 0, khu phố B T, thị trấn B Ph, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị Mỹ Ch, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ , ấp C L, xã Ph Nh, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông Trần Văn M, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Tổ , ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp C L, xã Ph Nh, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông Trần Văn Hùng E, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

4. Văn phòng Công chứng Cai Lậy (Văn phòng Công chứng Ngô Thị Hoàng K).

Đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Hoàng K, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp B Th, xã B T, huyện Châu Thành, Tiền Giang.

* *Người kháng cáo*: Nguyễn đơn Cao Thanh Th.

Chị Th, chị Ch, anh T, anh Hùng E và ông M có mặt tại phiên toà

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa bà Cao Thanh Th trình bày:*

Đầu năm 2020 tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất 1219, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.999,7m² tọa lạc ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang của bà Trần Thị Mỹ Ch với giá 150.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Cai Lậy, sau đó tôi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1219. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất và ảnh hưởng dịch Covid 19 nên một khoảng thời gian sau đó tôi mới yêu cầu bà Ch bàn giao đất. Sau đó tôi phát hiện bà Ch tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giả mạo để đưa cha ruột bà Ch là ông Trần Văn M cất giữ, đồng thời ông M, bà Ch không đồng ý bàn giao đất cho tôi. Tôi có yêu cầu Công an huyện Cai Lậy thụ lý giải quyết về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giả, sau khi thẩm tra thì Công an đã thu giữ giấy giả của bà Ch, ông M và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thật cho tôi. Tôi cũng nhiều lần yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Th L, huyện Cai Lậy giải quyết buộc bà Ch, ông M giao thửa đất này cho tôi nhưng nhiều lần ông M cố tình vắng mặt, Ủy ban nhân dân xã Th L đã lập biên bản để chuyển Tòa án giải quyết. Nay tôi yêu cầu bà Trần Thị Mỹ Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với bà Ch thửa đất 1219, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.999,7m² tọa lạc ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Buộc bà Ch, ông M phải giao trả thửa đất cho tôi quản lý sử dụng.

* *Bị đơn bà Trần Thị Mỹ Ch trình bày:*

Trước đây do thiếu nợ nên tôi và chồng tôi là Nguyễn Văn T có mượn bà Th nhiều lần tổng cộng 150.000.000 đồng, do không có tiền trả nên bà Th yêu cầu tôi phải cầm đất để làm tin. Sau đó bà Th có yêu cầu tôi đến Văn phòng Công chứng Cai Lậy để ký hợp đồng thế chấp, khi lập hợp đồng Công chứng viên có giải thích cho tôi biết là hợp đồng chuyển nhượng, không phải hợp đồng cầm cố đất nên tôi không đồng ý và đi về. Sau đó bà Thủy có nói với tôi là ký tên chuyển nhượng để bà Th đứng tên làm tin, khi nào tôi có tiền trả cho bà Th thì bà Th đồng ý trả lại thửa đất này cho tôi. Lý do tôi chỉ cầm cố thửa đất này cho bà Th là vì tôi đã bán thửa 1219 cho em ruột là Trần Văn Hùng E nên có nói rõ với bà Th là cầm đất chứ không bán, lúc đó bà Th cùng đồng ý, nên tôi tin tưởng và đến Văn phòng Công chứng Cai Lậy ký tên chuyển nhượng đất cho bà

Th. Thực tế từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay thì thửa đất này vẫn do em ruột tôi canh tác, bà Th không canh tác cũng không biết rõ vị trí thửa đất là ở đâu. Nay tôi đồng ý trả cho bà Th số tiền mượn 150.000.000 đồng và tiền lãi từ khi ký hợp đồng đến nay, không đồng ý với yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng của bà Th vì đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay.

** Văn phòng Công chứng Cai Lậy có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:* Ngày 06/10/2020 bà Trần Thị Mỹ Ch đến nộp hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi tiếp nhận hồ sơ Văn phòng đã kiểm tra thành phần hồ sơ đầy đủ. Do đó việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04609, quyền số 04/2020 TP/-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 06/10/2020 theo đúng trình tự thủ tục công chứng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chúng tôi chờ sự phán quyết của Tòa án không có yêu cầu nào khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M có đơn xin vắng mặt nhưng có bản tự khai trình bày ý kiến như sau:* Nguyên tôi có diện tích đất 7.000m², tọa lạc ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Năm 2015 tôi tặng cho 2.000m² (1.999,7m²) cho con gái tôi là Trần Thị Mỹ Ch. Trong quá trình sử dụng con gái tôi có tranh chấp với bà Cao Thanh Th. Nay tôi nhận được thông báo của Tòa án về việc bà Th khởi kiện yêu cầu con tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1219 tôi không có ý kiến gì vì thửa đất này tôi đã tặng cho con tôi không còn liên quan gì tôi nữa. Nay tôi không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:* Bà Th khởi kiện yêu cầu vợ tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi không đồng ý vì trước đó vợ tôi nhiều lần vay của bà Th tổng cộng 150.000.000 đồng, đến năm 2019 bà Th yêu cầu vợ tôi ra phòng công chứng ký tên chuyển nhượng cho bà Th. Khi ký xong hợp đồng bà Th không giao số tiền 150.000.000 đồng cho vợ tôi, vợ tôi cũng không bàn giao thửa đất cho bà Th canh tác và bà Th cũng không biết rõ vị trí của thửa đất. Hiện thửa đất này do em vợ tôi là Trần Văn Hùng E quản lý canh tác. Nay tôi đồng ý trả cho bà Th số tiền 150.000.000 đồng, không đồng ý giao đất cho bà Th.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Hùng E có đơn xin vắng mặt nhưng có bản tự khai trình bày ý kiến:* Khoảng năm 2018 tôi có nhận chuyển nhượng đất của bà Ch diện tích 2.000m² với giá 4 cây vàng 24Kv, do là anh em trong gia đình nên không có làm giấy tờ. Tôi đã nhận đất canh tác từ năm 2018 đến nay không có ai tranh chấp. Nay bà Th khởi kiện tôi không đồng ý vì bà Ch đã bán thửa đất này cho tôi trước khi làm hợp đồng với bà Th. Trong vụ án này tôi không có yêu cầu gì để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 158, 166, 227, 228, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 118, 119,*

122, 124, 357, 463, khoản 1 Điều 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2013; 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/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thanh Th về việc yêu cầu bà Trần Thị Mỹ Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng Cai Lậy, thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.999,7m² tọa lạc ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng Cai Lậy, thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.999,7m² tọa lạc ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang giữa bà Cao Thanh Th với bà Trần Thị Mỹ Ch là vô hiệu.

2/ Buộc bà Trần Thị Mỹ Ch, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Cao Thanh Th số tiền vốn gốc là 150.000.000đ và tiền lãi 73.579.500đ, tổng cộng là 223.579.500đ (Hai trăm hai mươi ba triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người có nghĩa vụ thi hành chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03057 đã cấp cho bà Cao Thanh Th để cấp lại cho bà Trần Thị Mỹ Ch.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định pháp luật.

* Ngày 16 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn bà Cao Thanh Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.999,7m², tọa lạc ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Có căn cứ hợp đồng chuyển nhượng giữa chị

Th với chị Ch là vô hiệu do giả tạo, nhằm che dấu giao dịch vay tài sản, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào mới. Tuy nhiên cấp sơ thẩm có sai sót về thời gian tính lãi cần sửa chữa cho phù, chỉ với số tiền 58.000.000 đồng. Đề nghị sửa án sơ thẩm về số tiền lãi suất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Thừa đất 1219, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.999,7m² tọa lạc ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do chị Cao Thanh Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 14/12/2020 từ hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2020 giữa chị Th với chị Trần Thị Mỹ Ch. Căn cứ vào lời trình bày của các bên thống nhất là do chị Ch trước đó có vay số tiền 150.000.000 đồng của chị Th nên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ vào nội dung hợp đồng không có thể hiện là chị Ch đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Th để cầm trả số nợ 150.000.000 đồng, từ đó chị Ch cho rằng chị Th yêu cầu ký hợp đồng chỉ nhằm đảm bảo cho việc trả nợ sau này. Qua xem xét thực tế và lời trình bày của các đương sự, thửa đất hiện nay do anh Hùng E canh tác từ năm 2016, chị Th không có đến quản lý canh tác đất, không biết vị trí thửa đất. Số tiền 150.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên không có biên bản giao nhận tiền, chị Th cũng thừa nhận có cho chị Ch vay tiền trước đó chứ thực tế không có giao nhận tiền chuyển nhượng đất. Như vậy, có căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2020 là giao dịch giả tạo nhằm thực hiện hợp đồng khác là hợp đồng vay tài sản giữa chị Th với chị Ch, không đảm bảo về nội dung và ý chí tự nguyện của các bên trong giao dịch.

Từ giao dịch vô hiệu do giả tạo, chị Ch có vay tiền của chị Th nên buộc vợ chồng chị Ch liên đới trả số nợ 150.000.000 đồng và lãi suất là có căn cứ và phù hợp pháp luật. Mặc dù có thiếu sót về thời gian tính lãi suất, nhưng do chị Ch và anh T không có kháng cáo, đồng ý với số tiền có nghĩa vụ phải trả cho chị Th nên không cần thiết phải sửa án sơ thẩm.

[II]- Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận, nhưng không cần thiết sửa án sơ thẩm.

Chị Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định.

[III]- Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Cao Thanh Th

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 124, 357, 463, khoản 1 Điều 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thanh Th về việc yêu cầu bà Trần Thị Mỹ Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng Cai Lậy, thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.999,7m² tọa lạc ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng Cai Lậy, thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.999,7m² tọa lạc ấp , xã Th L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang giữa bà Cao Thanh Th với bà Trần Thị Mỹ Ch là vô hiệu.

3. Buộc bà Trần Thị Mỹ Ch, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Cao Thanh Th số tiền vốn gốc là 150.000.000đ và tiền lãi 73.579.500đ, tổng cộng là 223.579.500đ (Hai trăm hai mươi ba triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người có nghĩa vụ thi hành chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03057 đã cấp cho bà Cao Thanh Th để cấp lại cho bà Trần Thị Mỹ Ch.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Cao Thanh Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. được căn trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016837 ngày 17/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên xem như thi hành xong về án phí phúc thẩm.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật tố tụng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;

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

- TAND huyện Cai Lậy;
- CCTHADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Ngọc Giàu