

Bản án số: 256/2025/DS-PT

Ngày: 17 - 4 - 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 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 Đoan**

**- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Loan** - 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 Quyên** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 17 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 341/2024/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 765/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Đinh Văn P, sinh năm 1975; (có mặt)**

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

Đại diện theo ủy quyền: Phạm Duy M, sinh năm: 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số A N, khu phố A, phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

**- Bị đơn: Diệp Thanh T, sinh năm: 1988; (có mặt)**

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

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

1. Lưu Thị T1, sinh năm: 1965 (có mặt);

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

2. Phạm Hồng T2, sinh năm 1976 (có mặt)

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

3. Lê Thị Mỹ C, sinh năm: 1993 (xin vắng mặt)

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

4. Đinh Văn T3, sinh năm 1978 (xin vắng mặt)

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

- Người kháng cáo: Bị đơn Diệp Thanh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm, người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn anh M trình bày:* Do cần vốn làm ăn nên anh P có vay của anh T tổng số tiền là 140.000.000 đồng, thời hạn là 8 tháng với mức lãi suất là 3%/tháng, anh P và anh T có thỏa thuận đến hạn trả vốn sẽ thanh toán vốn và lãi làm một lần. Anh T có bảo anh P ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 có diện tích là 1.166,7m<sup>2</sup> loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá là 100.000.000 đồng do anh P đứng tên, đến sau khi anh P trả đủ tiền vốn và lãi thì anh T sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho anh P. Theo thỏa thuận thời hạn vay là 8 tháng tính từ ngày làm hợp đồng chuyển nhượng là 30/6/2022 và kết thúc là 28/02/2023. Đến ngày 17/02/2023, khi anh P liên hệ anh T để trả trước tiền lãi đến cuối tháng sẽ hoàn trả vốn thì anh T cho biết là đã chuyển nhượng thửa đất của anh P cho người khác.

Do đây là hợp đồng giả cách che giấu hợp đồng vay nên anh P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và anh T lập ngày 30 tháng 6 năm 2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T4, chị C và bà T1 lập ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu. Anh P trả lại anh T số tiền vốn vay là 140.000.000 đồng và 8 tháng tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Hiện nay em anh P là anh Đinh Văn T3 vẫn đang trực tiếp canh tác sử dụng thửa đất số 197, chưa có giao đất cho anh T vì anh P chỉ vay tiền chứ không chuyển nhượng nên không giao đất.

*Bị đơn anh Diệp Thanh T trình bày:* Ngày 23/6/2022, anh P có đến văn phòng nhà đất Thanh T của anh T để vay số tiền là 40.000.000 đồng với hình thức tạm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4696 tờ bản đồ số 03 diện tích 1001m<sup>2</sup> loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang với mức lãi suất là 3%/tháng trong thời hạn là 6 tháng (Có giấy thỏa thuận). Ngày 30/6/2022, anh P lại đến tìm anh T nói muốn bán cho anh T trọn thửa đất 197 tờ

bản đồ số 14 diện tích là 1166,7m<sup>2</sup>, loại đất lúa đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang do anh P đứng tên để anh P trả anh T số tiền vay 40.000.000 đồng để chuộc lại thửa đất 4696 nêu trên nên anh P và anh T cùng thống nhất nên hai anh đến Văn phòng C1 để kí hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 197 nêu trên với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Nhưng giá thực tế là 140.000.000 đồng, anh T cân trừ tiền vay là 40.000.000 đồng và đã trực tiếp giao cho anh P 100.000.000 đồng, anh P nhận số tiền 100.000.000 đồng và bản chính giấy chứng nhận thửa 4696), thời điểm mua thửa đất 197 thì đất giáp đường đal 5 tấc, loại đất chuyên trồng lúa nước. Anh P chưa có giao đất cho anh T, vì anh T chuyên mua bán đất, anh T mua đất rồi bỏ đó, chủ cũ muốn sử dụng thì tiếp tục sử dụng, khi nào anh T lấy thì phải trả lại đất ngay cho anh T. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh T không đồng ý vì anh T mua bán chứ không phải cho vay làm hợp đồng giả cách.

Đồng thời anh T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn P và ông Diệp Thanh T tại thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 diện tích 1166,7m<sup>2</sup> số công chứng 008763 quyển số 16/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 30/6/2022 tại Văn phòng C1, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 trình bày:* Bà T1 có nhờ người cháu tên Phạm Hồng T2 thực hiện các giao dịch trong việc đầu tư đất, cụ thể thông qua anh T2, bà T1 có kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 197 tờ bản đồ số 14 diện tích là 1166,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G với anh T, chị C với số tiền thực tế chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Vì theo hợp đồng chuyển nhượng giá là 700.000.000 đồng là hơi cao nên bà T1 đề nghị giảm còn 600.000.000 đồng), bà thủy đã được Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện G cấp biên động đứng tên thửa đất nhưng chưa được bàn giao đất trên thực địa, bà T1 hoàn toàn không biết việc vay mượn cầm cố thửa đất giữa anh P và anh T, nay nếu có cơ sở tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà T1 yêu cầu anh T, chị C phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng trên thực tế cho bà T1 và bồi thường thiệt hại cho bà T1 theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm khi án có hiệu lực pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T2 trình bày:* Thông qua quen biết, anh T có giới thiệu cho anh T2 thửa đất 197 tờ bản đồ số 14 diện tích 1166,7m<sup>2</sup> tại ấp C, xã T, huyện G với giá 700.000.000 đồng, sau đó anh T2 có xem đất thấy có đường đal khoảng 1m cũng thông thoáng, giá cả cũng vừa phải nên anh T2 có nói với dì của anh T2 là bà T1 làm thủ tục mua đất, khi kí hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 nói giá rất quá nên anh T giảm còn 600.000.000 đồng, anh T2 không biết việc vay mượn cầm cố giữa anh P với anh T, nên anh T2 hoàn toàn thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà T1, không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị C xin vắng mặt nhưng có lời trình bày như sau:* Chị C là vợ của anh T, việc làm ăn của anh T thì chị C hoàn toàn không biết nên tùy Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T3 vắng mặt nhưng trong quá trình tố tụng có lời trình bày như sau:* Anh T3 thuê thửa đất 197 của anh P để trực tiếp canh tác sử dụng từ khi cha tặng cho anh P năm 2017 cho đến nay. Anh T3 không biết anh P đem phần đất tôi thuê để bán cho người khác. Anh P là người cho anh T3 thuê phần đất tranh chấp để canh tác sử dụng, anh T3 không biết anh T là ai nên không có việc anh T cho anh T3 thuê đất. Anh T3 thống nhất với yêu cầu của anh P, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 341/2024/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 463, 466, 468, 500, 407, 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 138, Điều 139, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 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.

**Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Văn P, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lưu Thị T1 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Diệp Thanh T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Văn P với anh Diệp Thanh T có số công chứng 008763 quyền số 16/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2022 tại Văn phòng C1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Diệp Thanh T, chị Lê Thị Mỹ C với bà Lưu Thị T1 có số công chứng 018615 quyền số 26/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 diện tích 1166,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00933, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Anh Đinh Văn P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng kí đất đai theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Diệp Thanh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Văn P với anh Diệp Thanh T có số công chứng 008763 quyền số 16/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 diện tích 1166,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CH00933, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Buộc anh Diệp Thanh T và chị Lê Thị Mỹ C hoàn trả cho bà Lưu Thị T1 số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 80% tiền lãi tiết kiệm đối với số tiền chuyển nhượng là 42.816.000 đồng. Tổng cộng là 642.816.000 đồng.

Anh Đinh Văn P có nghĩa vụ trả cho anh Diệp Thanh T số tiền vốn vay là 140.000.000 đồng và tiền lãi là 65.411.000 đồng. Tổng cộng là 205.411.000 đồng.

Buộc anh Đinh Văn P phải bồi thường thiệt hại bà Lưu Thị T1 20% tiền lãi tiết kiệm đối với số tiền chuyển nhượng là 10.704.000 đồng.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không chịu trả tiền thì hàng tháng phải trả tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

Ngày 11 tháng 11 năm 2024, bị đơn Diệp Thanh T có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Không đồng ý bản án sơ thẩm số 341/2024/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

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 tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo , nhận thấy: bị đơn anh T cũng thừa nhận ban đầu là ngày 23/6/2022 anh P vay của anh 40.000.000đ, đến ngày 30/6/2022 anh P đồng ý bán đất cho anh T giá 140 triệu đồng, nhưng theo giấy thỏa thuận thế chấp ngày 23/6/2022, thời hạn thế chấp đến ngày 23/12/2022, như vậy chưa hết thời hạn thế chấp anh T đã chuyển nhượng cho bà T1, hơn nữa anh T không có tài liệu nào chứng minh anh T đã giao cho anh P số tiền 100 triệu đồng. Mà trong thời hạn anh P thế chấp giá 140 triệu đồng thì anh T chuyển

nhượng cho bà T1 giá 600 triệu đồng, như vậy cho thấy anh P chỉ thể chấp chứ không có chuyển nhượng như anh T trình bày, vì giá rất thấp không đúng với thực tế, so với anh T chuyển nhượng cho bà T1. Hơn nữa anh P không có giao đất cho anh T quản lý sử dụng, mà anh P còn cho anh T3 thuê trồng lúa, anh T3 không biết anh T là ai. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/6/2022 giữa anh P và anh T là hợp đồng giả cách, nhằm che giấu hợp đồng vay là có căn cứ chấp nhận.

Bị đơn anh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đinh Văn P và ông Diệp Thanh T tại thửa đất số 197, diện tích 1166,7m<sup>2</sup> là không có căn cứ, vì là hợp đồng chuyển nhượng giữa anh P và anh T là hợp đồng giả tạo vì vậy là vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà T1 là không hợp pháp vô hiệu ngay từ ban đầu. Khi hợp đồng vô hiệu thì ông T đã nhận tiền của bà T1 nên ông T phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà T1 số tiền chuyển nhượng 600 triệu đồng và bồi thường thiệt hại tiền lãi tiết kiệm 42.816.000đ, tổng cộng 642.816.000đ.

Bị đơn Diệp Thanh T kháng cáo không có tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn Diệp Thanh T không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm số 341/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

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 “*hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn Diệp Thanh T kháng cáo bản án sơ thẩm 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] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm Lê Thị Mỹ C, có đơn xin xét xử vắng mặt, anh Đinh Văn T3 đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà C, ông T3 theo qui định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện, theo Ông P trình bày, Ngày 23/6/2022 ông P có vay của ông T số tiền 40.000.000đồng với lãi suất 3%/ tháng, ông P có thể chấp cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4696 diện tích 1.001m<sup>2</sup> do ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/6/2022 ông P tiếp tục vay của ông T số tiền

100.000.000đồng, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197 có diện tích 1.166,7m<sup>2</sup> do ông P đứng tên quyền sử dụng đất, thời gian vay 08 tháng tính từ ngày 30/6/2022. Tháng 01 năm 2023 ông P liên hệ với ông T trả tiền vay và yêu cầu ông T phải ký sang tên cho ông PHủ quyền sử dụng đất tại thửa số 197 thì ông P biết được ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 197 cho bà Lưu Thị T1 thì phát sinh tranh chấp. Bị đơn ông T trình bày, Ngày 30/6/2022, ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 197 của ông P với giá 140.000.000đồng, trong đó có 40.000.000đồng được trừ vào biên nhận vay thế chấp thửa đất số 4696, nên anh Phủ nhận tiếp số tiền 100.000.000đồng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4696. Ông T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022; Ngày 20/12/2022 ông T làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 197 cho bà Lưu Thị T1, bà T1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/2023. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Văn P, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lưu Thị T1 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Diệp Thanh T thì anh T kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Trước hết đối với yêu cầu khởi kiện của anh P và yêu cầu độc lập của chị Lưu Thị T1, sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử thì anh P và chị T1 không kháng cáo, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra để xem xét.

[4]Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Diệp Thanh T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: anh T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn P và anh Diệp Thanh T tại thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 diện tích 1166,7m<sup>2</sup> số công chứng 008763 quyền số 16/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 30/6/2022 tại Văn phòng C1, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[4.1]Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đinh Văn P và ông Diệp Thanh T tại thửa đất số 197 vô hiệu, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền vay 140.000.000đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 30/6/2022 với giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng, nhưng số tiền anh Phủ nhận là 140.000.000đồng, tương đương 120.000đồng/m<sup>2</sup>, đến ngày 30/12/2022 thì anh T làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị T1 với giá ghi trên hợp đồng là 700.000.000đồng, nhưng thực tế giao nhận chỉ 600.000.000đồng, tương đương 514.000đồng/m<sup>2</sup>. Xét thấy, qua 02 lần chuyển nhượng thửa đất số 197 đều không đúng với giá trị thực tế của thửa đất. Hơn nữa thửa đất số 197 từ trước đến nay đều do ông Đinh Văn T3 canh tác, ông T3 thuê đất của ông P, chứng tỏ không có việc bàn giao quyền sử dụng đất.

Do đó, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà T1 là các giao dịch không ngay tình, chỉ mang tính hình thức, thủ tục trên giấy tờ, các bên không có việc giao nhận đất vì đất hiện do ông T3 đang canh tác.

[4.2] Tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử phúc thẩm công bố file ghi âm thể hiện cuộc hội thoại giữa anh P và anh T. Nội dung file ghi âm cũng thể hiện việc anh P cầm đất quá 03 tháng không chuột thì anh T bán lại cho người khác. Xét thấy, nội dung file ghi âm được công bố thể hiện giao dịch giữa anh P1 và anh T đối với thửa đất số 197 nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Anh T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Diệp Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] 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.

[5] Về án phí : Do không chấp nhận kháng cáo của anh T , nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định , được khấu trừ vào tố tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp xem như thi hành xong án phí dân sự 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 463, 466, 468, 500, 407, 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 ;Điều 95 Luật đất đai năm 2013;Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 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.

### **Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Diệp Thanh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 341/2024/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.



2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Văn P, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lưu Thị T1 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Diệp Thanh T.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Văn P với anh Diệp Thanh T có số công chứng 008763 quyển số 16/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2022 tại Văn phòng C1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Diệp Thanh T, chị Lê Thị Mỹ C với bà Lưu Thị T1 có số công chứng 018615 quyển số 26/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 diện tích 1166,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00933, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

2.2. Anh Đinh Văn P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng kí đất đai theo quy định pháp luật.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Diệp Thanh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Văn P với anh Diệp Thanh T có số công chứng 008763 quyển số 16/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 197 tờ bản đồ số 14 diện tích 1166,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00933, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2.4. Buộc anh Diệp Thanh T và chị Lê Thị Mỹ C hoàn trả cho bà Lưu Thị T1 số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 80% tiền lãi tiết kiệm đối với số tiền chuyển nhượng là 42.816.000 đồng. Tổng cộng là 642.816.000 đồng.

2.5. Anh Đinh Văn P có nghĩa vụ trả cho anh Diệp Thanh T số tiền vốn vay là 140.000.000 đồng và tiền lãi là 65.411.000 đồng. Tổng cộng là 205.411.000 đồng.

2.6. Buộc anh Đinh Văn P phải bồi thường thiệt hại bà Lưu Thị T1 20% tiền lãi tiết kiệm đối với số tiền chuyển nhượng là 10.704.000 đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không chịu trả tiền thì hàng tháng phải trả tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

#### 4. Về án phí:

- Anh Đinh Văn P phải chịu 10.805.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.800.000 đồng theo biên lai thu số 0029025 ngày 04/10/2023 và 0013568 ngày 19/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, nên anh P còn phải nộp 7.005.750 đồng.

-Anh Diệp Thanh T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm , được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí do anh T nộp theo biên lai thu tiền số 0013873 ngày 31/12/2024 xem như thi hành xong án phí phúc thẩm. Anh Diệp Thanh T, chị Lê Thị Mỹ C phải liên đới chịu 30.612.640 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013388 ngày 13/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, nên anh T còn phải nộp 30.312.640 đồng.

-H lại bà Lưu Thị T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.600.000 đồng theo biên lai thu số 0013571 ngày 23/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông.

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.

Tuyên án công khai lúc 08 giờ ngày 17 tháng 4 năm 2025

***Nơi nhận:***

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

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

**Trần Văn Đạt**