

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 195/2025/DS-PT
Ngày 20 – 5 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Dương Hùng Quang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 03 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: 28/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Bao Thị H, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Ông Đoàn Anh H1, sinh năm 1992;

Địa chỉ cư trú: Số B, đường P, khóm F, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Đoàn Anh H1: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Khóm D, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Ông Lê Tuấn T, sinh năm 1986 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Minh H2, sinh năm 1983 (Có mặt);

3. Ông Dương Thành T1, sinh năm 1983 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, L, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

4. Ông Lê Hoàng A (Vắng mặt);

5. Bà Lê Huyền D, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Võ Thúy K, sinh năm 1978 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Hẻm F, đường N, phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Bà Bao Thị H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo bà Bao Thị H trình bày:

Bà H có quyền sử dụng đất đối với các thửa đất gồm: Phần đất thứ nhất loại đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 5.964,3m² thuộc thửa số 472, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358429 do Sở T4 cấp ngày 07/7/2016; Phần đất thứ hai có diện tích 791,2m² (trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 491,2m²) thuộc thửa số 668, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358428 do Sở T4 cấp ngày 07/7/2016.

Vào ngày 04/3/2020, bà H có thỏa thuận vay của ông Đoàn Anh H1 số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3,5%/tháng, lãi đóng hàng tháng, vay không kỳ hạn. Để đảm bảo cho việc vay tiền, ngày 04/3/2020 ông H1 yêu cầu bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà với ông H1, hợp đồng có công chứng, chứng thực. Cùng thời điểm này ông H1 nói nếu bà muốn trả lãi suất thấp hơn so với mức lãi suất đã thỏa thuận tức là trả 2,5%/tháng thì phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông để ông vay ngân hàng lại cho bà lãi suất thấp nên bà đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai phần đất nêu trên cho ông H1. Ngày 04/3/2020, bà và ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C1 tỉnh Cà Mau, bà giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông H1 giữ để làm tin cho việc vay tiền. Sau đó, ông Lê Tuấn T là con của bà có vay thêm của ông H1 hai lần, lần thứ nhất vay số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/tháng; lần thứ hai vay 15.000.000 đồng, lãi suất 05%/tháng, vay không kỳ hạn, khi vay có làm biên nhận. Tổng số tiền bà H và ông T vay của ông H1 là 265.000.000 đồng.

Khi vay bà H và ông T đã thanh toán lãi được 12 tháng, từ tháng 4/2020 đến tháng 01/2021 và tháng 3, 4/2021 với tổng số tiền là 84.000.000 đồng; sau đó do

ảnh hưởng của dịch bệnh C 19 nên ông T và bà H mất khả năng thanh toán nên ngưng đóng lãi cho đến nay. Đến ngày 31/8/2022, ông T có thỏa thuận với ông H1 về việc tính lại lãi suất và tiền vốn vay để gia đình bà kiểm tiền thanh toán và chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó do gia đình bà không mượn được tiền nên có hẹn lại ông H1 qua tết năm 2023 gia đình bà sẽ bán đất để trả. Sau đó, bà H biết việc ông H1 đã chuyển nhượng 02 phần đất trên cho người khác là ông T1, bà H2 và yêu cầu gia đình bà phải giao nhà đất nhưng bà không đồng ý. Đến khoảng tháng 8/2023, ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 đến nhà bà nói đất này ông H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà H2 nên làm thủ tục đo đạc, cắm ranh, gia đình bà H không đồng ý. Hiện phần đất trên bà H vẫn đang quản lý và sử dụng, bà H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất cho ông H1 để vay tiền nhưng ông H1 đã chuyển nhượng cho người khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 04/3/2020 giữa bà H với ông Đoàn Anh H1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2020 giữa bà với ông Đoàn Anh H1. Yêu cầu ông H1 phải giao trả lại cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358429 do Sở T4 cấp ngày 07/7/2016 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358428 do Sở T4 cấp ngày 07/7/2016. Bà đồng ý trả số tiền vốn vay 265.000.000đ và tiền lãi suất tính theo lãi suất quy định của pháp luật là 20%/năm từ tháng 02/2021 và từ ngày 04/5/2021 đến ngày 01/11/2023, tổng cộng 31 tháng cho ông H1.

- Theo ông Đoàn Anh H1 trình bày:

Vào ngày 04/3/2020, ông H1 và bà Bao Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C1 tỉnh Cà Mau đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.464,3m² và thửa số 668, tờ bản đồ số 13 diện tích 791,2m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau; giá chuyển nhượng là 265.000.000 đồng. Sau đó, ông Lê Tuấn T (con bà H) thuê lại vuông để tiếp tục canh tác. Đến tháng 3/2023, do khó khăn về kinh tế nên ông H1 thỏa thuận với bà H và ông T là ông sẽ không cho thuê nữa và sẽ chuyển nhượng phần đất lại cho người khác, nếu gia đình bà H có nhu cầu mua lại thì ông bán lại còn không thì có thể cầm bằng hoặc biết ai có nhu cầu mua thì giới thiệu cho ông để ông bán nhanh hơn, nếu có chênh lệch số tiền 400.000.00đ ông cần bán thì ông sẽ để lại cho gia đình. Đến tháng 6/2023, ông T1 và bà H2 có liên hệ ông để hỏi mua phần đất trên. Sau khi ông trao đổi với bà H thì ông H1 chỉ ông T1 vào vị trí đất trực tiếp trao đổi với bà H và ông T. Hai bên trao đổi và đi đến thống nhất việc chuyển nhượng nên ông T1 liên hệ ông H1 nói đã thống nhất được với bà H và gia đình nên tiến hành đặt cọc và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông T1, bà H2 với giá 500.000.000đ. Ông H1 nhận 400.000.000đ, sau khi bàn giao đất bà H và gia đình sẽ nhận phần tiền còn lại là 100.000.000đ nhưng sau đó bà H và gia đình không thực hiện giao đất như đã thỏa thuận, kéo dài thời gian giao đất đến nay và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất.

Hiện ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông T1, bà H2 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Theo ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để nuôi tôm, sau khi tìm hiểu ông T1 và bà H2 biết thông tin có người bán đất tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau của ông Đoàn Anh H1 với giá 600.000.000đ nên ông T1 và bà H2 chủ động liên hệ với ông H1 để tìm hiểu và yêu cầu cung cấp thông tin đất. Đến ngày xem đất ông H1 bận việc nên không đi cùng, tại phần đất có gặp bà H và ông T là chủ cũ của hai thửa đất, bà H và ông T thống nhất đồng ý việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và hợp tác xác định ranh đất và thống nhất chuyển nhượng đất với giá 500.000.000đ. Sau đó ông T1, bà H2 cùng ông H1, bà H và ông T đi đến thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2023 tại Văn phòng C2 cho ông bà đổi với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.464,3m² và thửa số 668, tờ bản đồ số 13 diện tích 791,2m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông H1 đứng tên. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay ông H1, bà H vẫn chưa thực hiện bàn giao đất cho ông, bà. Nay ông T1 và bà H2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà H có hiệu lực, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông H1 đã ký vào ngày 06/7/2023, buộc ông H1, bà H thực hiện bàn giao đất theo hợp đồng đã ký. Ông, bà sẽ thanh toán tiếp số tiền 100.000.000đ còn lại theo thỏa thuận ba bên cho bà H.

- Theo ông Lê Tuấn T trình bày:

Thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà H.

- Theo bà Võ Thúy K trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Tuấn T, theo bà K được biết thì vào năm 2020 ông T và bà H có vay của ông Đoàn Anh H1 số tiền 200.000.000 đồng để bà H xây nhà (là căn nhà trên đất đang tranh chấp), lãi suất vay là 7.000.000 đồng/tháng. Quá trình vay ông T có đóng lãi cho ông H1, thời điểm dịch bệnh Covid thanh toán lãi không đầy đủ, ông Thanh thanh T3 lãi cho ông H1 cụ thể bao nhiêu thì bà K không rõ. Khi vay tiền thì bà H có lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H để thế chấp cho ông H1 dưới hình thức ký hợp đồng công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông T có vay thêm của ông H1 số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng 02 lần vay là 250.000.000 đồng với lãi 7.000.000 đồng/tháng. Quá trình vay bà K và ông T có thanh toán lãi cho ông H1 bằng nhiều hình thức chuyển khoản và đưa tiền mặt. Đến dịch Covid bùng phát thì bà K chuyển ra khỏi nhà sống riêng đến nay nên không biết việc thanh toán vốn gốc và lãi như thế nào. Hiện nay bà K không có biên nhận hoặc chứng cứ nào chứng minh việc thanh toán lãi cho ông H1. Bà K xác định trong vụ án tranh chấp giữa bà H, ông T với ông H1 thì bà K không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án. Ông T vay tiền sử dụng vào mục đích xây nhà cho bà H chứ bà K không sử dụng tiền vay, đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp là đất của bà H không phải tài sản chung của bà K và ông T. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà K không có ý kiến, bà K yêu cầu Tòa án giải

quyết vụ án theo quy định pháp luật. Bà K yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt bà K.

- Theo ông Nguyễn Minh T2 trình bày:

Ông Lê Tuấn T trước đây là nhân viên làm thuê cho ông T2. Ông T2 có nghe ông T nói lại vào năm 2019 có vay tiền của một người (không nhớ tên) số tiền 265.000.000 đồng, lãi suất vay mỗi tháng 7.000.000 đồng. Vào khoảng năm 2020 đến năm 2021 (không nhớ rõ thời gian) ông T có nhờ ông T2 trích tiền lương để đóng lãi dùm cho ông T 01 (một) tháng với số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) nên ông T2 có dùng số tài khoản của ông T2 là 3191000146137 Ngân hàng B Chi nhánh Q, thành phố Hồ Chí Minh để chuyển tiền đóng lãi dùm cho ông T, tuy nhiên số tài khoản bên nhận tiền thì ông T2 không nhớ tên, không nhớ số tài khoản, không nhớ ngân hàng nào. Ông T chỉ nhờ ông T2 chuyển tiền đóng lãi 01 lần với số tiền 7.000.000 đồng, ngoài ra không còn chuyển tiền đóng lãi lần nào khác. Ông T2 không quen biết ông Đoàn Anh H1. Ông T2 xác định giữa ông T2 với ông T và ông H1 từ trước đến nay không có phát sinh tranh chấp gì. Ông T2 xác định trong vụ án tranh chấp giữa bà H, ông T với ông H1 thì ông T2 không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt ông. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan thì ông T2 không có ý kiến, ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 04/3/2020 giữa bà H với ông Đoàn Anh H1. Yêu cầu ông H1 phải giao trả lại cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358429 do Sở T4 cấp ngày 07/7/2016 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358428 do Sở T4 cấp ngày 07/7/2016. Không đồng ý yêu cầu độc lập của ông T1 và bà H2. Bà H đồng ý chịu trách nhiệm thanh toán cho ông H1 số tiền vốn vay 265.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 20%/năm tính từ ngày 10/3/2020 đến ngày Tòa án thụ lý vụ án là ngày 01/11/2023, yêu cầu đối trừ tiền lãi mà ông T và bà H đã thanh toán cho ông H1 84.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý bồi thường cho ông T1 và bà H2 10% thiệt hại trên số tiền 149.666.000 đồng mà ông T1 và bà H2 yêu cầu bồi thường.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý yêu cầu độc lập của ông T1 và bà H2 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà H giao đất. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì yêu cầu nguyên đơn thanh toán 265.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 10/3/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 14/02/2025 với lãi suất 1,66%/tháng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 và bà H2 giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu ông H1 và bà H giao toàn bộ phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết (theo đo đạc thực tế có diện tích 6.625,6m²) ngày 06/7/2023, ông T1 và bà H2 sẽ thanh toán cho bà H 250.000.000 đồng và tự di dời mồ mã. Trường

hợp nguyên đơn giao đất và tự di dời mồ mã thì ông T1 bà H2 sẽ thanh toán thêm cho bà H 150.000.000 đồng. Trường hợp yêu cầu độc lập của ông, bà không được chấp nhận, nguyên đơn không đồng ý giao đất thì yêu cầu ông H1 và bà H cùng có trách nhiệm bồi thường số tiền thiệt hại 149.666.000 đồng, trong đó bao gồm chi phí thuê dịch vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 23.000.000 đồng và 126.666.000 đồng là số tiền thiệt hại tương đương tiền lãi 19 tháng (7/2023 đến 2/2025) với lãi suất 20%/năm trên số tiền 400.000.000 đồng từ khi ký kết hợp đồng đến nay không thực hiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bao Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bao Thị H với ông Đoàn Anh H1, theo hợp đồng số 1566, quyền số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2020, tại Phòng công chứng số A là vô hiệu.

Buộc bà Bao Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đoàn Anh H1 số tiền 525.127.000 đồng. Trong đó tiền vốn 265.000.000 đồng và tiền lãi là 260.127.533 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 về việc yêu cầu ông Đoàn Anh H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 06/7/2023 và yêu cầu bà Bao Thị H giao hai phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 6.625,6m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358429 có diện tích 5.964,3m² thuộc thửa số 472, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau do Sở T4 cấp cho bà H ngày 07/7/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358428 có diện tích 791,2m² thuộc thửa số 668, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau do Sở T4 cấp cho bà H ngày 07/7/2016).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Anh H1 với ông Dương Thành T1, bà Nguyễn Minh H2 theo Hợp đồng số 007148, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2023 tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

Buộc ông Đoàn Anh H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 số tiền 400.000.000 đồng.

Buộc bà Bao Thị H và ông Đoàn Anh H1 mỗi người có trách nhiệm thanh toán tiền bồi thường thiệt hại cho ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 số tiền 49.888.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/3/2025, bà Bao Thị H có đơn kháng cáo, cho rằng: Số tiền nợ của ông H1 (nợ gốc) chỉ có 250.000.000 đồng, còn lại số tiền 15.000.000 đồng là do bà

K (vợ ông T) vay nhưng đã thanh toán xong cho ông H1; số tiền lãi đã thanh toán cho ông H1 thông qua tài khoản Ngân hàng của ông Nguyễn Minh T2 là 84.000.000 đồng (12 tháng x 7.000.000 đồng = 84.000.000 đồng) nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét đối trừ; Thời gian tính lãi trên số tiền 265.000.000 đồng từ ngày 10/3/2020 đến ngày 14/02/2025 (bằng 59 tháng 04 ngày) là không phù hợp, đề nghị tính đến ngày thụ lý sơ thẩm; không đồng ý bồi thường số tiền 49.888.000 đồng cho ông Dương Thành T1 (1/3 số tiền ông T1 yêu cầu bồi thường là 149.666.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bao Thị H giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà H không có ý kiến tranh luận.

Ông P phát biểu: Đối với phần vốn vay và lãi, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đã rõ nên không tranh luận thêm. Về phần bồi thường thiệt hại cho ông T1, bà H2, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với ông T1 và bà H2 vô hiệu là có lỗi của bà H, nên bản án sơ thẩm buộc bà H bồi thường thiệt hại cho ông T1 và bà H2 theo mức 1/3 thiệt hại là có căn cứ. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T1 phát biểu: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà H2 phát biểu: Thống nhất với ý kiến ông T1.

Ông T, bà K không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Bao Thị H, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà H bồi thường thiệt hại cho ông T1 và bà Hằng số tiền 14.966.000 đồng. .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Bao Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Vào ngày 04/3/2020, bà Bao Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất diện tích 5.464,3m² và thửa đất diện tích 791,2m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau cho ông Đoàn Anh H1 là thực tế có xảy ra. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định có vay của bị đơn tổng cộng 265.000.000 đồng (lãi suất 7.000.000 đồng/tháng) nên mới đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích thế chấp đất để vay tiền. Xét thấy lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, so với giá trị định giá đất và tài sản trên đất theo thẩm định giá thực tế 1.008.753.022 đồng là có sự chênh lệch lớn, nên không phù hợp với thực tế. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay, bà H vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất, không có việc chuyển giao tài sản cho ông H1; ông H1 cho rằng có cho ông T, bà H thuê đất lại để canh tác nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Hơn nữa, bà H và ông H1 cũng xác định bà H vay tiền

của ông H1 là để xây cất nhà; theo biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản thể hiện căn nhà của bà H trên đất được xây cất vào năm 2020; do đó, lời trình bày của bà H về việc hợp đồng chuyển nhượng đất được thiết lập nhằm che giấu giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản là có cơ sở. Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông H1 là giả tạo để che đậy hợp đồng vay, nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu và giải quyết đối với hợp đồng vay là có căn cứ.

[2] Đối với kháng cáo của bà H cho rằng chỉ vay của ông H1 tổng số tiền là 250.000.000 đồng, xét thấy: Tại đơn khởi kiện của bà H và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện của bà H cũng xác định bà H vay của ông H1 số tiền là 265.000.000 đồng, bà H chưa thanh toán tiền vốn vay cho ông H1 và đồng ý thanh toán cho ông H1 số tiền vốn vay 265.000.000 đồng. Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định số tiền vốn vay bà H nợ ông H3 là 265.000.000 đồng và buộc bà H trả cho ông H3 số tiền vốn vay 265.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà H3 cho rằng vay của ông H3 số tiền 250.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của bà H cho rằng đã thanh toán lãi cho ông H1 số tiền 84.000.000 đồng (12 tháng x 7.000.000 đồng = 84.000.000 đồng): Bà H cho rằng đã thanh toán lãi cho ông H1 với số tiền 84.000.000 đồng, nhưng các tài liệu đã cung cấp không đủ cơ sở pháp lý chứng minh việc thanh toán lãi cho ông H1 số tiền 84.000.000 đồng. Bởi lẽ: Bà H xác định có thanh toán lãi cho ông H1 thông qua tài khoản ngân hàng của ông Nguyễn Minh T2, tuy nhiên theo Biên bản ghi ý kiến ngày 14/11/2024, ông T2 xác định: “*Ông T chỉ nhờ ông T2 chuyển tiền đóng lãi 01 lần với số tiền 7.000.000 đồng, ngoài ra không còn chuyển tiền đóng lãi lần nào khác*”. Mặt khác, theo bản sao kê tài khoản của Nguyễn Minh T2 do phía bà H cung cấp không có nội dung chuyển khoản 7.000.000 đồng, nguyên đơn không xác định rõ giao dịch nào trong sao kê là chuyển khoản đóng lãi cho ông H1. Tại phiên toà phúc thẩm, bà H cho rằng có đóng lãi cho ông H1 bằng tiền mặt nhưng cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc đối trừ số tiền lãi đã thanh toán 84.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Đối với kháng cáo của bà H yêu cầu tính lãi từ ngày 10/3/2020 đến ngày 01/11/2023 (ngày thụ lý vụ án), xét thấy: Hợp đồng vay giữa bà H với ông H1 không có thoả thuận về thời điểm chấm dứt tính lãi, đến thời điểm xét xử sơ thẩm bà H vẫn chưa thanh toán xong lãi cho ông H1. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H1 tính lãi thời gian từ ngày 10/3/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 14/02/2025, số tiền bằng 265.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 59 tháng 04 ngày = 260.127.533 đồng là phù hợp, nên yêu cầu của bà H tính lãi đến ngày thụ lý vụ án (01/11/2023) là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với kháng cáo của bà H không đồng ý bồi thường cho ông Dương Thành T1 số tiền 49.888.000 đồng, xét thấy: Bà H vay tiền của ông H1, nhưng các bên không xác lập hợp đồng vay mà xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; theo đó, bà H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên cho ông H1, ông H1 đã đăng ký biến động và được

điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 đứng tên. Từ đó, ông H1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông T1 và bà H2. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu cả ba bên bà H, ông H1, ông T1 và bà H2 đều có lỗi, mức độ lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu 1/3 thiệt hại và buộc bà H bồi thường cho ông T1 và bà Hằng số tiền 49.888.000 đồng là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358429 và số CD 358428 cấp ngày 07/7/2016 cho bà H đứng tên, hiện nay do ông T1 và bà H2 đang quản lý, đã được chỉnh lý sang tên ông T1 và bà H2 vào ngày 22/8/2023. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà H có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định khi bản án có hiệu lực pháp luật, nhưng không tuyên buộc ông T1 và bà H2 giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là thiếu sót. Do đó, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này, buộc ông T1 và bà H2 giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là phù hợp, mà không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án do thiếu sót này, sẽ làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[7] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Bao Thị H, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

[9] Các 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 nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bao Thị H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bao Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bao Thị H với ông Đoàn Anh H1 theo hợp đồng số 1566, quyền số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2020 tại Phòng C3 là vô hiệu.

Buộc bà Bao Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đoàn Anh H1 số tiền 525.127.000 đồng (Trong đó tiền nợ gốc là: 265.000.000 đồng và tiền lãi là: 260.127.533 đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 về việc yêu cầu ông Đoàn Anh H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 06/7/2023 và yêu cầu bà Bao Thị H giao hai phần đất theo đo đạc thực tế tổng diện tích 6.625,6m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358429 và số CD 358428, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp cho bà H đứng tên ngày 07/7/2016).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Anh H1 với ông Dương Thành T1, bà Nguyễn Minh H2 theo Hợp đồng số 007148, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2023 tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

Buộc ông Đoàn Anh H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 số tiền 400.000.000 đồng.

Buộc bà Bao Thị H và ông Đoàn Anh H1 mỗi người có trách nhiệm thanh toán tiền bồi thường thiệt hại cho ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 số tiền 49.888.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì 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 468 của Bộ luật dân sự.

- Buộc ông T1 và bà H2 giao trả lại cho bà H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 358429 và số CD 358428, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp cho bà H đứng tên ngày 07/7/2016).

Bà H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Về chi phí tố tụng : Chi phí đo đạc 16.578.000 đồng, chi phí thẩm định giá 11.700.000 đồng, ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 tự chịu (đã nộp xong).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 21.995.000 đồng.

Ông Dương Thành T1 và bà Nguyễn Minh H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng. Ngày 23/01/2024, ông T1 và bà H2 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0007982 được đối trừ chuyển thu án phí.

Bà Bao Thị H được miễn chịu án phí.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bao Thị H được miễn chịu án phí.

Các 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập