

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 294/2024/DS-PT

Ngày: 28/5/2024

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: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ái Đoan

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Dũ, 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 22 và 28 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 372/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 185/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Hồng P – sinh năm 1982

Địa chỉ: A đường A. Khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**2. Bị đơn:**

2.1. Bà Nguyễn Thị Thanh H – sinh năm 1977 ;

2.2. Ông Nguyễn Văn N1 – sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: C, M, khu phố A, phường C, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ông Nguyễn Hữu H1 – sinh năm 1985;

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc S – sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà S: Bà Dương Thị Kim L, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: B ấp H, xã M, T, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Văn phòng C.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú M, sinh năm, 1975 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: A N, ấp H, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: C ấp C, xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:**

Ngày 04/4/2022, bà Trần Thị Hồng P có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 624,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 11, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang từ bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1, số tiền chuyển nhượng là 1.100.000.000đồng.

Khi bà P thỏa thuận để giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H, ông N1, trên đất có ngôi nhà vợ chồng anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S đang ở, bà H, ông N1 và anh H1, chị S đều thống nhất dọn nhà giao đất cho chị P nên chị P mới giao số tiền 1.100.000.000 đồng cho bà H, ông N1. Tuy nhiên, khi chị P đến nhận đất thì anh H1, chị S không giao đất và nhà do anh H1, chị S cho rằng bà H, ông N1 còn nợ tiền anh H1, chị S.

Bà P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà H, ông N1 ngày 04/4/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup>, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Buộc bà H, ông N1 liên đới trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng và tiền lãi 1%/tháng đối với số tiền 1.100.000.000 đồng tính từ ngày 04/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền 187.000.000đ. Tổng cộng phải bồi thường 1.287.000.000 đồng một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

**\* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Thị Thanh H và Nguyễn Văn N1 trình bày:**

Năm 2020, Bà H có cho anh H1, chị S vay 400.000.000đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 6 tháng. Để đảm bảo anh H1, chị S thực hiện thỏa thuận nêu trên, ngày 11/10/2020 bà và anh H1, chị S đến Văn phòng C1 -Mỹ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 534, tờ bản đồ 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup>, gồm đất ở nông thôn 50 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 574,6 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, giao nhận tiền với giá chuyển nhượng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Sau khi vay H1, S không thực hiện trả tiền lãi như đã thỏa thuận. Đến khoảng cuối năm 2021 H1, S vẫn không thực hiện trả vốn và lãi nên bà đăng ký biến động sang tên bà và được Sở Tài nguyên- Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 18/01/2022. Tuy nhiên, do anh H1, chị S có khó khăn về chỗ ở nên bà H vẫn còn cho ở trên phần đất chuyển nhượng.

Đến ngày 04/4/2022, anh H1, chị S thỏa thuận với vợ chồng bà, cho anh H1 đứng ra chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp cho bà Trần Thị Hồng P, giá 1.100.000.000 đồng, để trả lại các khoản nợ cho bà H. Theo Giấy xác nhận ngày 25/7/2022 anh H1 tổng các khoản nợ, gồm: Số tiền vốn vay 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), số tiền vốn vay 50.000.000đ (năm chục triệu đồng) ngày 19/10/2020, số tiền vốn vay lần 1 là 30.000.000đ, vay lần 2 số tiền 20.000.000đ ngày 10/3/2021. Tổng cộng 500.000.000đ (hai bên gọi là tiền sổ). Cộng với số tiền nợ mua ông nước 42.764.000đ, tiền vay để H1 mua dầu sử dụng bơm bùn cho khách H1 là 45.008.000 đ, tổng cộng 87.772.000 đ. H1 xác nhận tổng các khoản nợ trên là 587.772.000đ; với tiền hoa hồng (tiền môi giới) H1 chuyển nhượng đất cho P là 60.000.000 đ; tiền H1 nhận tạm ứng trước của bà H là 53.000.000đ; tiền thuế, phí làm hồ sơ chuyển nhượng từ H, N1 sang cho P là 22.000.000đ. Tổng cộng H1 đã xác nhận là 722.000.000đ. Anh H1 yêu cầu H phải giao tiếp cho H1 378.000.000đ nữa thì H1, S dọn nhà giao nhà, đất cho P là chưa đầy đủ các khoản H1, S còn nợ vợ chồng bà.

Theo bà H số tiền anh H1, chị S đã nhận của bà cộng tiền lãi và chi phí bỏ ra làm giấy tờ đất tổng cộng là 872.000.000đồng, còn lại 228.000.000đồng bà H đồng ý sẽ cho lại cho anh H1, chị S. Tuy nhiên, anh H1 chửi bới bà nhiều lần nên bà quyết định không cho lại 228.000.000đồng.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P và yêu cầu độc lập của anh H1, chị S: Không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Hữu H1 cùng vợ Nguyễn Thị Ngọc S với Nguyễn Thị Thanh H và không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Thị Thanh H với Trần Thị Hồng P.

**\* Quá trình tố tụng và tại phiên tòa Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu S1, anh Nguyễn Hữu H1 có đại diện ủy quyền là bà Dương Thị Kim L trình bày:**

Ngày 14/10/2020 anh H1, chị S1 có vay số tiền 400.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thanh H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008315 ngày 14/10/2020 tại Văn phòng C giữa vợ chồng ông bà với bà H là hợp đồng giả cách. Hiện tại anh chị vẫn quản lý, sử dụng nhà và đất chứ không giao đất cho bà H. Anh

H1, chị S1 có trả lãi 2%/tháng cho bà H, mỗi tháng 8.000.000 đồng từ tháng 11/2020 đến tháng 7/2021, tổng cộng trả lãi được 72.000.000 đồng thì không còn khả năng nên ngưng trả lãi. Sau đó bà H mới làm thủ tục sang tên vào ngày 18/01/2022. Đến ngày 04/4/2022, anh H1, chị S1 thỏa thuận với vợ chồng bà cho anh H1 đứng ra chuyên nhượng lại phần đất tranh chấp cho bà Trần Thị Hồng P, giá 1.100.000.000 đồng, để trả lại các khoản nợ cho bà H. Theo Giấy xác nhận ngày 25/7/2022 anh H1 tổng các khoản nợ là 722.000.000đồng. Số tiền còn lại là 378.000.000đồng, bà H phải giao trả lại cho vợ chồng anh H1. Sau đó, Anh H2, chị S1 có nhận 50.000.000 đồng tiền tạm ứng đất. Số tiền còn lại bà H, ông N1 không trả lại cho vợ chồng anh H2.

Do đó, Anh H2, chị S1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất số 008315 ngày 14/10/2020 tại Văn phòng C giữa anh H2, chị S1 và bà H; hủy Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2022 giữa bà H, ông N1 và bà P; hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà P. Anh H2, chị S1 đồng ý trả số tiền vay gồm tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi 1,66 %/tháng tính từ tháng 8/2021 đến khi xét xử sơ thẩm; Không đồng ý trả các khoản nợ khác, phí, thuế, môi giới như bà H, ông N1 trình bày trên. Các khoản nợ mua bán ống nước không liên quan đến yêu cầu khởi kiện ban đầu của các bên, bà H không có làm đơn yêu cầu tòa xem xét nên tại phiên tòa bà H yêu cầu anh H2 phải trả các khoản nợ khác là vượt quá phạm vi khởi kiện.

Bản án sơ thẩm số 372/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các điều 117, 124, 120, 500, 502, 503, 463 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ các điều 167, 188, 203 Luật đất đai năm 2013;
- 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Hồng P.

Tuyên bố hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P và bà H, ông N1 ngày 04/4/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup>, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Buộc bà H, ông N1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho chị P số tiền 1.100.000.000 đồng là tiền chuyên nhượng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị S và bà H ngày 14/10/2020 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup>, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Buộc anh H1, chị S có nghĩa vụ liên đới trả số tiền vay 400.000.000 đồng cùng số tiền lãi 166.000.000 đồng cho bà H, ông N1, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh H1, chị S có nghĩa vụ liên đới trả số tiền tạm ứng đất 50.000.000 đồng, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Anh H1, chị S 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 534, tờ bản đồ số 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup>, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án này) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo các đương sự.

Ngày 10/10/2023, bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng P, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S.

Trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P và bà H, ông N1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị S và bà H vô hiệu do giả tạo thì hợp đồng vay giữa anh hiệp, chị S với bà H có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh H1, chị S phải trả cho bà H 400.000.000 đồng tiền vay, 247.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 647.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu 135.000.000 đồng (gồm 60.000.000 đồng chi phí môi giới, 22.000.000 đồng phí và thuế chuyển nhượng, 53.000.000 đồng tiền ứng tiền chuyển nhượng đất).

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Hồng P và bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn N1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S và bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu do giả tạo; Hợp đồng vay giữa anh H1, chị S với bà H có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh H1, chị S phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn N2 các khoản tiền đã vay và tiền nhận nợ bà H gồm:

1/ Số tiền 400.000.000 đồng tiền vay ngày 14/10/2020 và 233.780.000 đồng tiền lãi (tính từ ngày 14/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/9/2023). Tổng cộng là 633.780.000 đồng;

- 2/ Số tiền vay 50.000.000đồng vào ngày 19/10/2020 và tiền lãi;
- 3/ Số tiền vay 50.000.000 đồng ( nhận lần 1 30.000.000đồng, nhận lần 2 20.000.000đồng) vào ngày 10/02/2021 và tiền lãi;
- 4/ Số tiền vay 45.008.000đồng ông H1 vay để mua dầu và tiền lãi;
- 5/ Tiền phí, thuế thực hiện hợp đồng chuyển nhượng từ anh H1, chị S cho bà H là 11.000.000đồng;
- 6/ Tiền phí, thuế thực hiện hợp đồng chuyển nhượng từ bà H cho bà P là 22.000.000đồng;
- 7/ Tiền anh H1 nhận tạm ứng lần 1, 53.000.000đồng;
- 8/ Tiền anh H1 nhận tạm ứng lần 2, 50.000.000đồng;
- 9/ Tiền chi phí môi giới bà H chuyển nhượng cho bà P 60.000.000đồng;
- 10/ Đối với số tiền anh H1, chị S mua ống nước của bà H là 42.764.000đồng, bà H không yêu cầu xem xét trong vụ án này, tách ra khỏi kiện bằng vụ án khác.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang 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 phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể 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, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau: Bản án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người liên quan là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nhưng tính số tiền lãi anh H1, chị S phải trả cho bà H từ tháng 8/2021 là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn N1 đối với số tiền lãi của tiền vốn vay 400.000.000 đồng tiền vay ngày 14/10/2020 là 233.780.000đồng (tính từ ngày vay 14/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/9/2023); không chấp nhận các khoản tiền 60.000.000đồng chi phí môi giới và 22.000.000đồng phí và thuế chuyển nhượng; Các khoản tiền khác bà H yêu cầu chưa được cấp sơ thẩm xem xét tách ra giải quyết bằng vụ án khác. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. HĐXX tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt theo quy định pháp luật.

Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản” là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Thanh H và Nguyễn Văn N1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét các đương sự đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S và bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 14/10/2020 đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup>, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là giả tạo để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S vay tiền của bà Nguyễn Thị Thanh H; Ngày 04/4/2022, bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 534, tờ bản đồ số 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup> cho chị Trần Thị Hồng P; Bà H, ông N1 đã nhận của chị P số tiền chuyển nhượng 1.100.000.000đồng; Bà Nguyễn Thị Thanh H cho anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S vay 400.000.000đồng vào ngày 14/10/2020, 50.000.000đồng vào ngày 19/10/2020, 50.000.000đồng (30.000.000đ + 20.000.000đ) vào ngày 10/02/2021. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xác định tình tiết nêu trên là đúng sự thật.

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Hồng P và bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn N1 ngày 04/4/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S và bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 14/10/2020 là vô hiệu do giả tạo; Hợp đồng vay giữa anh H1, chị S với bà H có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 5, Điều 124 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông N1 và chị P vô hiệu, căn cứ quy định Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông N1 và chị P. Bà H, ông N1 chưa thực hiện giao đất cho chị P nhưng đã nhận của chị P 1.100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị P buộc bà H và ông N1 phải trả cho chị P số tiền 1.100.000.000đồng là phù hợp. Do vậy, yêu cầu này của chị P là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, Hội

đồng xét xử sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ trả tiền lãi của người phải thi hành án nếu chậm trả tiền là thiếu sót, cần phải bổ sung thêm.

Về hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị S và bà H vô hiệu, hợp đồng vay có hiệu lực pháp luật: Xét bà Nguyễn Thị Thanh H yêu cầu anh H1, chị S phải trả các khoản tiền gồm:

- Số tiền 400.000.000 đồng tiền vay ngày 14/10/2020 và 233.780.000 đồng tiền lãi (tính từ ngày 14/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/9/2023, mức lãi suất 1,66%/tháng), tổng cộng là 633.780.000 đồng. Xét thấy anh H1, chị S đã thừa nhận có vay số tiền 400.000.000 đồng, khi vay tiền các bên có thỏa thuận mức lãi suất; anh H1, chị S cho rằng có trả tiền lãi cho bà H 09 tháng từ ngày vay đến tháng 07/2021. Tuy nhiên, bà H, ông N1 không thừa nhận có nhận, anh H1, chị S2 cung cấp được chứng cứ chứng minh việc trả lãi. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận tiền lãi tính từ tháng 07/2021 là không có căn cứ. Do vậy, yêu cầu này của bà H là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với yêu cầu trả số tiền vay 50.000.000 đồng vào ngày 19/10/2020; Số tiền vay 50.000.000 đồng (nhận lần 1 30.000.000 đồng, nhận lần 2 20.000.000 đồng) vào ngày 10/02/2021, tổng cộng là 100.000.000 đồng và tiền lãi. Xét thấy, anh H1, chị S đã thừa nhận (theo hợp đồng vay tiền và nội dung giấy xác nhận ngày 25/7/2022 BL 133) có vay của bà H số tiền 100.000.000 đồng, anh H1, chị S phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H đủ số tiền vốn và lãi. Tuy nhiên, số tiền này cấp sơ thẩm chưa xem xét; Đơn kháng cáo của bà H, ông N1 cũng không thể hiện yêu cầu trả số tiền này. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, nếu có phát sinh tranh chấp bà H có quyền khởi kiện anh H1, chị S bằng vụ án khác.

- Đối với số tiền vay 45.008.000 đồng bà H cho rằng ông H1 vay để mua dầu và tiền lãi. Xét thấy, anh H1, chị S đã thừa nhận có nợ bà H số tiền này (theo nội dung giấy xác nhận ngày 25/7/2022 BL 133). Tuy nhiên, số tiền này cấp sơ thẩm cho rằng bà H chưa có yêu cầu cụ thể nên tách ra không xem xét; Đơn kháng cáo của bà H, ông N1 cũng không thể hiện yêu cầu trả số tiền này. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, nếu có phát sinh tranh chấp bà H có quyền khởi kiện anh H1, chị S bằng vụ án khác.

- Đối với số tiền anh H1 nhận tạm ứng từ tiền bán đất cho chị P lần 1, 53.000.000 đồng. Xét thấy, số tiền này anh H1, chị S đã thừa nhận có nhận bà H số tiền này (theo nội dung giấy xác nhận ngày 25/7/2022 - BL 133). Anh H1, chị S cho rằng chỉ nhận 50.000.000 đồng cộng thêm 3.000.000 đồng tiền lãi là 53.000.000 đồng nhưng không cung cấp chứng cứ để chứng minh. Do vậy, bà H yêu cầu anh H1, chị S phải trả lại cho bà số tiền 53.000.000 đồng là có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với số tiền anh H1 nhận tạm ứng lần 2, 50.000.000 đồng theo giấy tạm ứng ngày 04/6/2022. Xét thấy, số tiền này Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận buộc anh H1, chị S phải trả cho bà H là phù hợp. Do vậy, yêu cầu này của bà H là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.



- Đối với tiền phí, thuế thực hiện hợp đồng chuyển nhượng từ anh H1, chị S cho bà H là 11.000.000đồng. Xét thấy, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, anh H1 và chị S phải có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập. Tuy nhiên, theo giấy nộp tiền (BL 136), bà H đã nộp thay cho anh H1, chị S số tiền 8.000.000đồng. Bà H yêu cầu anh H1, chị S trả lại 11.000.000đồng là có căn cứ một phần. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần, buộc anh H1, chị S trả lại cho bà H 8.000.000đồng.

- Đối với tiền phí, thuế thực hiện hợp đồng chuyển nhượng từ bà H cho bà P là 22.000.000đồng. Xét thấy, khi chuyển nhượng QSDĐ cho chị P, bà H là người trực tiếp nhận tiền nên nghĩa vụ nộp thuế thu nhập là của bà H. Do vậy, bà H yêu cầu anh H1, chị S phải trả lại cho bà số tiền 22.000.000đồng là không phù hợp. Hội đồng xét xử không chấp nhận.

- Đối với số tiền chi phí môi giới để bà H chuyển nhượng cho bà P 60.000.000đồng. Xét thấy, đây là chi phí để bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị P; Bà H là người trực tiếp trả tiền cho dịch vụ đây là sự tự định đoạt của bà H. Do vậy, bà H yêu cầu anh H1, chị S phải trả lại cho bà số tiền 60.000.000đồng là không phù hợp. Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng của bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1 là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với một phần nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[5] Về án phí: Kháng cáo của bà H, ông N1 được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên ông, bà không phải chịu án phí DSPT ; Án phí DSST các bên đương sự phải chịu theo quy định Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 124, 131, 357, 463, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 167, 188, 203 Luật đất đai năm 2013;

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, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 372/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Hồng P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Hồng P và bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn N1 ký kết ngày 04/4/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup>, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn N1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho chị Trần Thị Hồng P số tiền 1.100.000.000 đồng, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S và bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 14/10/2020 ký kết tại Văn phòng C đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup>, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Điều 95 Luật đất đai năm 2013, đối với thửa đất số số 534, tờ bản đồ số 11, diện tích 624,6 m<sup>2</sup>, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án này) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn N1 tổng số tiền là 744.780.000 đồng (gồm số tiền vay ngày 14/10/2020 là 400.000.000 đồng và 233.780.000 đồng tiền lãi; số tiền tạm ứng 50.000.000 đồng và 53.000.000 đồng; 8.000.000 đồng tiền thuế), thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

### 3. Về án phí:

Chị Trần Thị Hồng P có nghĩa vụ chịu 9.350.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006497 ngày 12/10/2022 và 25.305.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011567 ngày 27/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây nên hoàn lại chị Trần Thị Hồng P số tiền 16.255.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1 có nghĩa vụ liên đới nộp 45.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Hữu H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc S có nghĩa vụ liên đới nộp 33.791.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0026621 ngày 08/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây nên anh H1, chị S có nghĩa vụ liên đới nộp tiếp 33.491.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1 không phải chịu án phí DSPT. H3 lại bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0012521 ngày 10/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây.

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

*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 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 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.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thanh Nhân**