

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

Bản án số: 413/2025/DS-PT

Ngày: 10-7-2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; Hợp đồng vay tài sản”

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

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**

Ông **Lê Thanh Vân**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đoàn Quốc Nam** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà **Hà Thúy Thảo** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6, ngày 07 và 10 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 850/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị Kim L**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Số H khu phố A, đường Đ, phường H, tp M, tỉnh Tiền Giang; (Nay là Số H khu phố A, đường Đ, Phường M, tỉnh Đồng Tháp)

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Châu Tuấn T**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: tổ A KV7, A, thành phố H, Thừa Thiên H.

Tạm trú: 2 P, tổ A, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (Nay là 2 P, tổ A, ấp C, Phường T, tỉnh Đồng Tháp)

* *Bị đơn:* Ông **Uông Tấn H1**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, tp M, Tiền Giang. (Nay là Ấp P, Phường T, tỉnh Đồng Tháp)

Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: 4 L, phường E, tp M, Tiền Giang. (Nay là 4 L, Phường Đ, tỉnh Đồng Tháp)

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

- Phan Thị L1, sinh năm 1944. (xin vắng mặt)
Địa chỉ: D, ấp B, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang. (Nay là 41, ấp B, Phường Đ, tỉnh Đồng Tháp)
- Lê Trường L2, sinh năm 1990. (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số H khu phố A, đường Đ, phường H, tp M, tỉnh Tiền Giang. (Nay là Số H khu phố A, đường Đ, Phường M, tỉnh Đồng Tháp)
- Lê Trường H2, sinh năm 2008. (xin vắng mặt)
Địa chỉ: C ấp B, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang. (Nay là 360 ấp B, Phường Đ, tỉnh Đồng Tháp)
- Văn phòng C1. (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số B, đường Á, phường E, tp M, Tiền Giang. (Nay là Số B, đường Á, Phường Đ, tỉnh Đồng Tháp)
- Quang Thanh H3, sinh năm 1968 (có mặt).
Địa chỉ: D, khu phố A, phường I, thành phố M, Tiền Giang. (Nay là D6, khu phố A, Phường M, tỉnh Đồng Tháp)
- Nơi ở hiện tại: 229 ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
- Ông Lê Minh T1, sinh năm 1992 (xin vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, Tiền Giang.
- Bà Đỗ Thị Thu T2, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp P, xã P, TP ., Tiền Giang.
- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quang Thanh Hương

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Phạm Thị Kim L trình bày:*

Chồng bà là Lê Hoài C có cho bà Quang Thanh H3 mượn 03 quyền QSDĐ, bà H3 có nhờ vợ chồng bà ra Phòng C2 ký tên để vay tiền của Ông Tấn H1. Hình thức vay làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Lần 1: Vào ngày 15/5/2019 vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) với thửa đất số 2860, tờ bản đồ số 1, diện tích 283,5m².

Lần 2: Vào ngày 27/6/2019 vay 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) với thửa đất số 2859, tờ bản đồ số 1, diện tích 104,9m².

Lần 3: Vào ngày 16/10/2019 vay 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) với thửa đất số 2858, tờ bản đồ số 1, diện tích 104,9m².

Ba Quyền sở hữu đều tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do chồng Lê Hoài C đứng tên.

Tổng cộng 03 lần vay tiền của Ông Tấn H1 với số tiền là 500.000.000 đồng. Toàn bộ tiền vay chị H3 giữ. Vợ chồng bà không nhận tiền gì từ ông H1.

Hiện nay, theo xác nhận của văn phòng đất đai thuộc Sở T3 ngày 13/5/2022 thì ông H1 và vợ đã chuyển nhượng 03 thửa đất của vợ chồng bà cho ông Lê Minh T1.

Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Giữa Lê Hoài C, Phạm Thị Kim L với Uông Tấn H1, ký vào ngày 15/5/2019 là thửa đất 2860, tờ bản đồ 01, diện tích 283,5m².

Giữa Lê Hoài C, Phạm Thị Kim L với Uông Tấn H1, ký vào ngày 27/6/2019 là thửa đất 2859, tờ bản đồ 01, diện tích 104,9m²

Giữa Lê Hoài C, Phạm Thị Kim L với Uông Tấn H1, ký vào ngày 16/10/2019 là thửa đất 2858, tờ bản đồ 01, diện tích 104,9m².

Bà và chồng bà cho chị H3 mượn giấy đất không có lợi ích vì là chỗ bạn thân. Bà không biết ông H1. Việc cho bà H3 mượn giấy đất thì vợ chồng bà không làm giấy, nhưng ông H1 có viết giấy làm nhân chứng. Khi ra công chứng thì vợ chồng bà chỉ ký hợp đồng chứ không nhận tiền gì cả vì bà H3 ký nhận tiền với ông H1. Không có biên nhận tiền với ông H1 và vợ chồng bà về việc chuyển nhượng.

Ngoài ra, bà xin bổ sung yêu cầu khởi kiện là do ông T1 đã nhận chuyển nhượng đất nên nay bà yêu cầu toà án không hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với ông T1, giải quyết hợp đồng vô hiệu thì bà nhận lại tiền theo giá thị trường căn cứ theo chứng thư thẩm định giá. Đối với chi phí tố tụng thì bên nào thua kiện thì bên đó chịu. Đối với số tiền ông H1 giao cho bà H3 thì hai bên tự thỏa thuận với nhau.

** Bị đơn Uông Tấn H1 và đại diện uỷ quyền Nguyễn Hoàng A thống nhất trình bày:* Bà L và ông C đồng ý cho bà H3 mượn giấy đất để cầm cho ông H1 nhận số tiền 700.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển nhượng. Từ ngày nhận tiền không đóng lãi cho ông H1. Do đó nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng nhận tài sản hoặc nhận lại bằng tiền thì bà H3 phải có trách nhiệm trả cho bà L.

Theo biên nhận ngày 25/12/2020, thì thể hiện ông H1 không có nhận lãi từ số tiền cho bà H3 mượn tiền của ông H1.

Số tiền vay là 750 triệu đồng chứ không phải là 500.000.000 đồng. Việc vay mượn này bà L và ông C cùng vay, thông qua đầu mối là bà H3. Căn cứ tôi trình bày là dựa vào xác nhận của ông H1 ghi vào ngày 21/10/2020. Có đưa bà L giữ xác nhận ngày 21/10/2010. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà L phải liên đới với bà H3 để trả số tiền vay cho ông H1. Đối với ông T1 thì ông H1 sẽ có trách nhiệm trả tiền cho ông T1 riêng. Không có yêu cầu phản tố hay độc lập trong vụ này, chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quang Thanh H3 trình bày:* Anh Lê Hoài C và bà L có cho bà mượn 03 quyển QSDĐ, bà có nhờ vợ chồng anh C và chị L ra Phòng C2 ký tên để vay tiền của Uông Tấn H1. Hình thức vay làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Lần 1: Vào ngày 15/5/2019 vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) với thửa đất số 2860, tờ bản đồ số 1, diện tích 283,5m².

Lần 2: Vào ngày 27/6/2019 vay 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) với thửa đất số 2859, tờ bản đồ số 1, diện tích 104,9m².

Lần 3: Vào ngày 16/10/2019 vay 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) với thửa đất số 2858, tờ bản đồ số 1, diện tích 104,9m².

Tổng cộng nhận 500.000.000 triệu đồng, 03 lần nhận tiền tương ứng với các lần chuyển nhượng, không làm biên nhận. Theo tờ nhân chứng 21/10/2020 thì tôi không biết là H1 ghi số tiền 750 triệu vì đó là H1 tự ghi chứ bà vay 500 triệu.

Bà có đóng lãi cho H1 hàng tháng lãi suất từ 5% đến 25/12/2020, 26/12/2020 giảm còn 3%, cách vài tháng thì H1 tính lãi cho bà chỉ 0.71%/tháng cho đến nay. Hiện bà không có đóng lãi cho anh H1 vì không có khả năng, đối với số tiền vốn thì chưa trả được còn 500 triệu, đối với số lãi thì đã trả 71 triệu có biên nhận. Bà là người nợ tiền vay của ông H1, phía anh C và chị L không có vay tiền của ông H1. Nay bà đồng ý trả cho ông H1 số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật. Bà yêu cầu cho bà được trả tiền cho H1 và H1 trả lại tài sản cho chị L.

Đối với ông H1 thì ngay từ đầu có viết giấy cho bà mượn, còn chỗ L và C thì không cho mượn gì, ông H1 có viết nội dung trên nhưng không ghi ngày.

Lúc bà nhận 500 triệu của ông H1 cho vay thì nhận làm 3 lần, sau mỗi lần công chứng về thì bà nhận tiền tại nhà của ông H1, có ký vào sổ của ông H1. Nay xin trả dần hàng tháng 10 triệu đồng. Hàng tháng có đóng lãi cho ông H1 nhưng ông H1 không làm biên nhận, nhưng ông H1 có văn bản xác nhận số lãi bao nhiêu cho tôi.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Minh T1 trình bày:* Anh là người nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông H1 với giá 1.000.000.000 tỷ đồng. Nếu L muốn lấy lại đất thì phải trả cho tôi theo giá công ty đã định giá. Tôi yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không yêu cầu độc lập hay phản tố trong vụ án.

Tại bản khai ngày 25/9/2024 anh Lê Minh T1 trình bày: Do việc chuyển nhượng hợp pháp từ ông H1 nên không đồng ý giao lại đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị Thu T2 trình bày:* Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim L vì hợp đồng chuyển nhượng được ký kết hợp lệ, bà L đã nhận tiền và giao đất cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng từ sau khi ký hợp đồng đến nay không ai ý kiến gì. Bà và ông H1 đã bỏ tiền đầu tư và trồng cây trên đất và quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Trường L2, Lê Trường H2:* Không có bản khai trình bày ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị L1:* không có bản khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng có gửi cho Toà bản sao đơn từ chối nhận di sản thừa kế, có xác nhận Ủy ban nhân dân xã Đ: Theo qui định của pháp luật Việt Nam bà được thừa kế một phần di sản của con bà là Lê Hoài C, sinh năm 1966, mất năm 2021, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bằng đơn này bà từ chối di sản thừa kế nêu trên. Cam kết việc từ chối di sản thừa kế là hoàn toàn tự nguyện, không kèm theo điều kiện gì và không nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ pháp lý.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 264/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; khoản 3 Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Uông Tấn H1 với bà Phạm Thị Kim L và ông Lê Hoài C được công chứng tại văn phòng C1, ký vào các ngày 15/5/2019 thửa đất 2860, tờ bản đồ 01, diện tích 283,5m², số công chứng 4289 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD; ngày 27/6/2019 thửa đất 2859, tờ bản đồ 01, diện tích 104,9m², số công chứng 6008 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD; ngày 16/10/2019 thửa đất 2858, tờ bản đồ 01, diện tích 104.9m², số công chứng 9898 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD; đối với 03 thửa đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Lê Hoài C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Kim L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2858 diện tích 104.9m², 2859 diện tích 104,9m², 2860 diện tích 283,5m², tờ bản đồ 01, đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Lê Minh T1.

2. Buộc ông Uông Tấn H1 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Kim L và hàng thừa kế của ông Lê Hoài C gồm bà Phạm Thị Kim L, Lê Trường L2 và Lê Trường H2 số tiền 481.758.500 đồng (Bốn trăm tám mươi một triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn năm trăm đồng)

3. Buộc bà bà Quang Thanh H3, Phạm Thị Kim L, hàng thừa kế của ông Lê Hoài C (gồm bà Phạm Thị Kim L, Lê Trường L2 và Lê Trường H2) trong phạm vi di sản của mình, liên đới trả cho ông Uông Tấn H1 số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất 522.900.000 đồng. Tổng cộng 1.222.900.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về trách nhiệm chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02/10/2024, nguyên đơn Phạm Thị Kim L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quang Thanh H3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 264/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và người đại diện ủy quyền xác định ông C và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1 là nhằm

mục đích để đảm bảo khoản tiền vay, nên yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch này, riêng 03 giấy quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, không yêu cầu tuyên hủy mà chỉ yêu cầu ông H1 trả lại trị giá 03 thửa đất mà ông H1 đã chuyển nhượng cho ông T1 với số tiền 1.000.000.000đ, đồng thời không đồng ý liên đới cùng bà H3 trả nợ.

Bà H3 thì cho rằng chỉ có bà vay tiền của ông H1, ông C, bà L không vay tiền nên không có trách nhiệm trả, số tiền vay 03 lần theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà L, ông C ký kết với ông H1 là 500.000.000đ, bà chỉ đồng ý trả số vốn này và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày mà ông H1 chót nợ là ngày 25/12/2020.

Đại diện ủy quyền của bị đơn yêu cầu được tính lãi từ ngày 25/12/2020 trên số tiền vốn 700.000.000đ đến ngày xét xử sơ thẩm và buộc phía bà H3, L cùng người thừa kế của ông C liên đới trách nhiệm trả nợ như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tổ tụng việc tuân theo pháp luật tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L. H3; buộc ông H1 trả lại phía bà L 1.000.000.000đ, buộc bà H3 liên đới với bà L, người thừa kế của ông C trả lại ông H1 700.000.000đ vốn và lãi theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tính từ ngày 25/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên 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 Đồng Tháp, Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Uông Tấn H1 với bà Phạm Thị Kim L, ông Lê Hoài C ký vào các ngày 15/5/2019, 27/6/2019 và 16/10/2019 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản” và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 30/9/2024 Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho xét xử vụ án, không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 02/10/2024, nguyên đơn Phạm Thị Kim L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quang Thanh H3 kháng cáo bản án sơ thẩm là trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện không yêu cầu hủy các giấy đất cấp cho ông T1, đây là phần tự định đoạt của đương sự, phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung: xét các yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của các đương sự:

Bà L yêu cầu tuyên bố vô hiệu 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Uông Tấn H1 với bà Phạm Thị Kim L, ông Lê Hoài C, tuyên hủy các giấy quyền sử dụng đất cấp cho ông T1, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che giấu và đảm bảo việc vay tiền giữa phía ông C, bà L, bà H3 với ông H1, cấp sơ thẩm xác định đây hợp đồng giả cách và tuyên vô hiệu là có căn cứ.

Xét yêu cầu tuyên hủy các giấy quyền sử dụng đất cấp cho ông T1, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/7/2025 phía bà L có ý kiến: hiện tại các phần đất (03 thửa) ông H1 đã chuyển nhượng lại cho ông T1 và ông T1 đã được cấp quyền sử dụng đất 03 thửa đất này từ ngày 06/4/2022, nên không yêu cầu hủy các giấy quyền sử dụng đất này để trả đất lại cho phía bà L mà chỉ trả lại giá trị theo như giá mà ông H1 đã chuyển nhượng cho ông T1. Xét thấy, các bên đã thống nhất các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía ông C, bà L với ông H1 là để che giấu việc vay tài sản, nhưng việc giao dịch giữa ông H1 và ông T1 là hợp pháp, cấp sơ thẩm lấy giá trị của lần định giá ngày 19/6/2024 để buộc ông H1 hoàn trả giá trị 03 thửa đất cho phía bà L với số tiền 481.758,500đ là chưa phù hợp. Bởi lẽ, ông H1 nhận chuyển nhượng đất từ phía bà L, ông C chỉ là đảm bảo khoản nợ vay, ông H1 lại đem chuyển nhượng cho người khác khi chưa có ý kiến của phía ông C làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của phía ông C, bà L nên cần buộc ông H1 trả giá trị đất theo giá đã chuyển nhượng cho ông T1 cho phía bà L là đảm bảo quyền lợi của hai bên đương sự.

Ông Lê Hoài C đã chết vào ngày 28/5/2021, hàng thừa kế thứ nhất của ông C hiện có bà Phan Thị L1, bà Phạm Thị Kim L, Lê Trường L2 và Lê Trường H2. Tuy nhiên, bà Phan Thị L1 đã có văn bản từ chối thừa kế đối với di sản của ông Lê Hoài C (là 03 thửa đất tranh chấp), do đó, Hội đồng xét xử xác định hàng thừa kế thực hiện quyền và nghĩa vụ của ông C trong phạm vi di sản của ông C để lại gồm có bà Phạm Thị Kim L, Lê Trường L2 và Lê Trường H2.

Về việc xác định số tiền vay và trách nhiệm thanh toán, bà H3 cho rằng chỉ nhận 500.000.000đ theo 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ngày 15/5/2019; 27/6/2019; 16/10/2019, tuy nhiên theo bản photo giấy quyền sử dụng đất mà phía bà H3 giao nộp cho Tòa án (b1 193- 194) thì thể hiện bà H3 có cầm 03 giấy QSDĐ của ông C để vay số tiền 700.000.000đ, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/7/2025 phía bà H3 cũng đề nghị tính lãi khi chốt nợ là ngày 25/12/2020, nên cấp sơ thẩm xác định số tiền mà phía bà H3, ông C vay là 700.000.000đ là có căn cứ.

Về lãi suất và thời gian tính lãi, phía bị đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 25/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, phía bà H3 cũng đồng ý tính lãi từ ngày

ông H1 chốt nợ là ngày 25/12/2020. Như đã phân tích trên, các đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu hợp đồng vay, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nhưng hợp đồng vay vẫn có hiệu lực nên cấp sơ thẩm tính lãi từ ngày 25/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với lãi suất, do các bên tranh chấp về lãi suất nên cần áp dụng quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự để điều chỉnh lãi cho khoản tiền vay.

Về trách nhiệm thanh toán, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác định nếu không thế chấp 03 giấy đất thì không thể vay tiền, bà L cho rằng bà và ông C chỉ cho bà H3 mượn giấy QSDĐ để thế chấp vay tiền nên ông, bà không có trách nhiệm trả nợ là không phù hợp. Bởi lẽ, ông C, bà L đều ý thức được 03 giấy QSDĐ này là tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khi người vay không còn khả năng thanh toán, cho nên cấp sơ thẩm buộc bà L, người thừa kế của ông C liên đới cùng bà H3 trả số nợ cho ông H1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Lãi được tính như sau: Từ ngày 25/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 26/9/2024 là 45 tháng, số tiền 700.000.000 đồng x 0,83% x 45 tháng bằng 261.450.000 đồng, vốn, lãi công chung là 961.450.000đ.

[3] Từ các phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có liên quan về lãi suất và trả giá trị đất là có căn cứ nên chấp nhận này, các yêu cầu khác không phù hợp nên không chấp nhận.

[4] Về án phí: Do Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm, về án phí sơ thẩm, do có thay đổi về số tiền thanh toán nên nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự được điều chỉnh cho phù hợp.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng do giả cách, hợp đồng vay được chấp nhận, nên bị đơn có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng mà nguyên đơn tạm ứng. Chi phí thẩm định 1.500.000 đồng, chi phí đo đạc 7.800.000 đồng, chi phí định giá 9.000.000 đồng. Tổng cộng 18.300.000 đồng.

[5] Ý kiến và đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phạm Thị Kim L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quang Thanh H3.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Khoản 3 Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim L.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Uông Tấn H1 với bà Phạm Thị Kim L và ông Lê Hoài C được công chứng tại văn phòng C1, ký vào các ngày 15/5/2019 thửa đất 2860, tờ bản đồ 01, diện tích 283,5m², số công chứng 4289 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD; ngày 27/6/2019 thửa đất 2859, tờ bản đồ 01, diện tích 104,9m², số công chứng 6008 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD; ngày 16/10/2019 thửa đất 2858, tờ bản đồ 01, diện tích 104.9m², số công chứng 9898 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD; đối với 03 thửa đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Lê Hoài C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là vô hiệu.

2. Buộc ông Uông Tấn H1 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Kim L và hàng thừa kế của ông Lê Hoài C gồm bà Phạm Thị Kim L, Lê Trường L2 và Lê Trường H2 số tiền 1.000.000.000đ.

3. Buộc bà Quang Thanh H3, Phạm Thị Kim L, hàng thừa kế của ông Lê Hoài C (gồm bà Phạm Thị Kim L, Lê Trường L2 và Lê Trường H2) trong phạm vi di sản của mình, liên đới trả cho ông Uông Tấn H1 số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất 261.450.000 đồng. Tổng cộng 961.450.000 đồng.

Kể từ ngày bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên có nghĩa vụ không trả số tiền nêu trên, thì còn phải trả thêm tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Phía ông Uông Tấn H1 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Phạm Thị Kim L 18.300.000 đồng (Mười tám triệu ba trăm nghìn đồng).

5. Về án phí:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Quang Thanh H3, Phạm Thị Kim L, hàng thừa kế của ông Lê Hoài C (gồm bà Phạm Thị Kim L, Lê Trường L2 và Lê Trường H2) trong phạm vi di sản của mình phải chịu án phí 40.860.000 đồng (bốn mươi triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng). Trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng, theo các biên lai thu số 0022135 ngày 19/4/2022, biên lai thu số 0006682, 0006683 ngày 02/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, nên còn phải nộp 39.960.000 (ba mươi chín triệu chín trăm sáu chục nghìn) đồng án phí.

Buộc ông Uông Tấn H1 phải chịu 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên lúc 14 giờ 00 phút, ngày 10/7/2025 có mặt bà L, bà H3.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Lê Thanh Vân

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 4;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Ngọc Thái Dũng

