

Bản án số: 50A/2023/DS-PT  
Ngày: 17-02-2023  
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương.

Ông Phạm Văn Ngọt.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Minh Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tr xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 309/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Tr bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 455/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Ch, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: Số 147, ấp PP, xã PN, huyện G, tỉnh Tr.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Tr H, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 140, ấp PP, xã PN, huyện G, tỉnh Tr; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Võ H1, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: ấp N, xã I, huyện Th, tỉnh Tr; có mặt.

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

- Bà Võ H2, sinh năm: 1951, chết năm 2022;

Địa chỉ trước khi chết: khu phố 2, phường 1, thành phố N, tỉnh Y.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ H2:*

1. Phạm T1, sinh năm: 1944;

2. Phạm T2, sinh năm: 1979;

3. Phạm T3, sinh năm: 1979;  
Cùng địa chỉ: khu phố 2, phường 1, thành phố N, tỉnh Y; ông T1, bà T2, bà T3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bà Ng D, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Th, tỉnh Tr; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bà Võ Ch là nguyên đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo bản án sơ thẩm:*

*Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2021, bản tự khai, biên bản hòa giải và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Tr H trình bày:*

Vào ngày 30/11/2020, bà Tr H, sinh năm 1973; địa chỉ: số nhà 140, ấp Phong Quới, xã PN, huyện G, tỉnh Tr nói với bà Võ Ch là bà Võ H1 đang kẹt tiền nợ người ta, đóng lãi suất cao không trả nổi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vay Ngân hàng chỉ được 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, không vay được nhiều hơn nên bà H1 vay tiền của bà Ch để trả nợ cho những người khác và Ngân hàng. Sau đó, bà H1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ch để đảm bảo tiền vay cho bà Ch, lãi suất là 3%/tháng, sau 03 tháng không đóng lãi thì bà H1 giao nhà, đất cho bà Ch và hợp đồng đúng 01 năm phải trả tiền gốc. Bà Ch đồng ý cho vay, bà Ch đưa cho bà H số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng đến Ngân hàng A để trả nợ cho bà H1 số tiền là 911.000.000 (chín trăm mười một triệu) đồng, bà H1 nhận tiền mặt là 589.000.000 (năm trăm tám mươi chín triệu) đồng, tổng cộng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Sau khi trả tiền Ngân hàng xong vào ngày 02/12/2020, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ch thửa đất số 530, tờ bản đồ số 15, diện tích 87,2m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã H, huyện Th, tỉnh Tr; hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để bà Ch đóng thuế ít và làm hợp đồng cầm tài sản, bà H1 cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch với số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, nếu sau 03 tháng không đóng lãi thì bà H1 sẽ giao nhà và đất cho bà Ch, nếu nói sai phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi bà H1 vay tiền có đóng tiền lãi cho bà Ch 01 tháng là 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng. Đến ngày 30/5/2021, bà H nói với bà Ch là bà H1 kêu bán nhà và đất để trả tiền nợ cho bà Ch và những người khác nhưng chưa bán được nên bà H1 hỏi bà Ch vay thêm và bà Ch cho bà H1 vay thêm số tiền là 1.119.000.000 (một tỷ một trăm mười chín triệu) đồng; bà Ch cũng đưa tiền cho bà H giao cho bà H1, có làm hợp đồng cầm tài sản viết tay cho bà Ch là quyền sử dụng đất thửa số 530, tờ bản đồ số 15, diện tích 87,2m<sup>2</sup> và ghi chú tổng cộng nhận tiền của bà Ch hai lần là 2.619.000.000 (hai tỷ sáu trăm mười chín triệu) đồng, nếu sau 03 tháng không đóng lãi cho bà Ch thì bà Ch có quyền xử lý tài sản, bà H1 sẽ không khiếu nại và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Từ ngày 30/5/2021 cho đến

nay đã hơn 06 tháng mà bà H1 không trả tiền lãi cho bà Ch và không giao nhà, đất cho bà Ch như hợp đồng đã thỏa thuận.

Vì vậy, bà Võ Ch yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 15, diện tích 87,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã H, huyện Th, tỉnh Tr.

*Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Võ H1 trình bày:*

Vào ngày 30/11/2020, bà cần gấp số tiền là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng, bà gặp hỏi mượn bà Tr H. Bà H nói mượn phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vay và thế chấp Ngân hàng nên bà đang kêu bán đất vì đang thiếu nợ số tiền lớn. Bà H nói sẽ đưa tiền trả nợ Ngân hàng, rồi bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để làm tin. Bà nói với bà H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đứng tên nhưng đó là tài sản chung của gia đình bao gồm cả chồng và con bà nữa, chồng bà biết sẽ không đồng ý. Bà H nói không cho chồng của bà biết, thế chấp cho bà H rồi từ từ bà H kêu bán nhà giùm bà được giá vì bà H làm dịch vụ nhà đất. Bà cần tiền gấp nên bà và bà H ra Ngân hàng trả tiền và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà H giữ. Sau đó, bà H kêu ký tờ hợp đồng cầm tài sản với hình thức là chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Võ Ch; bà lo sợ nhưng bà H bảo bà an tâm chỉ làm cho có hình thức, chỉ là hợp đồng giả tạo vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà vẫn đứng tên chủ sở hữu. Do bà không am hiểu những quy định của pháp luật nên ngày 02/12/2020 bà H nói bà đến Văn phòng công chứng N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Ch vì ngày 30/11/2020 bà đã ký nhận nợ của bà Ch với số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Sau khi trả số tiền là 911.000.000 (chín trăm mười một triệu) đồng, bà H lấy của bà số tiền là 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng, là tiền ăn phần trăm của 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng; số tiền còn lại bà H đưa cho bà là 514.000.000 (năm trăm mười bốn triệu) đồng. Bà H nói trong thời gian chưa bán được nhà, nếu bà cần tiền thì bà Ch sẽ đưa thêm cho bà nên ngày 02/12/2020 bà vay thêm bà Ch số tiền là 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng. Trong vòng 20 ngày tiền lãi là 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng, bà H tính tiền lãi 100.000.000 đồng/ngày là 10.000 đồng. Trong khi, bà Ch thỏa thuận với bà lãi suất là 3%/tháng; ngày 09/01/2021, bà H gọi bà xuống nhà tính tiền lãi từ ngày 30/11/2020 đến ngày 09/01/2021 số tiền lãi là 194.000.000 (một trăm chín mươi bốn triệu) đồng, bà hỏi bà H sao lúc trước bà Ch đưa tiền lãi suất là 3%/tháng, giờ tính lãi cao mà còn lãi chồng lãi thì làm sao bà trả nổi. Do mọi việc giữa bà và bà Ch thông qua bà H nên bà không được gặp và biết bà Ch, nhiều lần bà năn nỉ bà H cho gặp bà Ch để bà xin giảm bớt tiền lãi nhưng bà H né tránh không cho bà gặp bà Ch. Bà cũng nhiều lần xin bà H tạo điều kiện cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng cho lãi suất thấp, bà cùng bà H đến Ngân hàng làm thủ tục vay xong có tiền sẽ chuyển vào tài khoản của bà H nhưng bà H cũng không đồng ý, bà H nói với người ta rằng khi nào tiền lãi đủ

thì lấy nhà của bà luôn. Bà nhận số tiền từ bà H là 1.780.000.000 (một tỷ bảy trăm tám mươi triệu) đồng, bao gồm: ngày 30/11/2020 là 1.500.000.000 đồng, các ngày 02,03,04 của tháng 12/2020 là 280.000.000 đồng. Sau nhiều lần gây áp lực và hăm dọa thì ngày 30/5/2021 bà H đến quán của bà tính tiền lãi chồng lãi số tiền là 1.119.000.000 (một tỷ một trăm mười chín triệu) đồng. Bà H yêu cầu bà bỏ tờ hợp đồng ngày 30/11/2020 số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, ký lại với số tiền là 2.619.000.000 (hai tỷ sáu trăm mười chín triệu) đồng nhưng bà không đồng ý nên bà H yêu cầu bà ký tờ hợp đồng ngày 30/5/2021 với số tiền là 1.119.000.000 (một tỷ một trăm mười chín triệu) đồng, số tiền này là tiền lãi chồng lãi, chứ bà không nhận số tiền nào từ bà Ch và bà H. Từ ngày 30/5/2021 cho đến nay, bà H không tính lãi do bà có quyết định kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 08/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th, tỉnh Tr; bà liên hệ nói sự việc với bà H thì bà H nói để bà H tính và kéo dài cho đến nay.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Tr hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2020; bà đồng ý trả số tiền cho bà Võ Ch là 1.780.000.000 (một tỷ bảy trăm tám mươi triệu) đồng và tiền lãi với lãi suất là 1%/tháng tính từ ngày 30/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

*Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 13/6/2022, biên bản hòa giải và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ H2 trình bày:*

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 27/2021/QĐST-DS ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Tr thì bà Võ H1 phải trả cho bà số tiền là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng và lãi suất chậm thi hành án. Vụ việc đã được Chi cục Thi hành án huyện Th, tỉnh Tr thụ lý và ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 1436/QĐ-CCTHADS ngày 18/6/2021. Quá trình thi hành án xác minh được bà Võ H1 có tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 15, diện tích 87,2m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất; tọa lạc tại ấp N, xã Đ huyện Th, tỉnh Tr. Ngày 08/7/2021, Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th, tỉnh Tr đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 19/QĐ-CCTHADS đối với tài sản của bà H1 tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 15, diện tích 87,2m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất; tọa lạc tại ấp N, xã Đ huyện Th, tỉnh Tr.

Nay Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Tr thụ lý giải quyết vụ án bà Võ Ch yêu cầu bà Võ H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2020 đối với thửa đất nêu trên thì bà H2 có ý kiến là việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th, tỉnh Tr ra Quyết định số: 19/QĐ-CCTHADS ngày 08/7/2021 kê biên tài sản của bà H1 để đảm bảo thi hành án cho bà là đúng quy định tại Điều 20, 45, 46, 71, 89 của Luật Thi hành án dân sự. Việc bà H1 chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Ch chỉ mới lập Hợp đồng công chứng, chưa thực hiện đăng ký tại Cơ quan đăng ký đất đai là không đúng quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai. Hiện nay, tài sản này vẫn do bà H1 đứng tên, thuộc quyền sở hữu của người hành án nên Cơ quan Thi hành án dân sự có

quyền kê biên, xử lý để đảm bảo thi hành án cho bà. Việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng nêu trên xuất phát từ việc bà H1 vay và nợ tiền của bà Ch. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì bà Tr H là người trực tiếp thực hiện các thủ tục giao dịch với bà H1. Đồng thời, hai bên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng nhà. Sau đó, bà Ch không tiến hành nhận đất và thực hiện việc đăng ký sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Căn cứ quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà Ch là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tiền trước đó giữa bà H1 và bà Ch thể hiện tại giấy hợp đồng cầm tài sản ngày 30/11/2020 và ngày 30/5/2021. Trong quá trình thi hành án, bà H1 cũng đã cung cấp thông tin về tài sản cho Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án huyện Th, tỉnh Tr biết.

Bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Tr giải quyết tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2020 giữa bà H1 và bà Ch đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 212123 thửa đất số 530, tờ bản đồ số 15, diện tích 87,2m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất; tọa lạc tại ấp N, xã Đ huyện Th, tỉnh Tr.

*Tại biên bản làm việc ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Tr, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ng D trình bày:*

Bà được Tòa án giải thích về họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2022 thì thửa số 531-1 diện tích 1.2m là một phần nhà (01 tầng trệt và 01 tầng lầu). Phần diện tích này do các bên đã sử dụng ổn định và xây dựng nhà ở nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do phần diện tích 1,2m<sup>2</sup> bà Võ H1 xây dựng lấn sang của bà thì bà không tranh chấp nên bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà trong vụ án này.

Sau khi hoà giải không thành, Toà án nhân dân huyện Th đã đưa vụ án ra xét xử.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Tr, tuyên xử:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 124, 463, 466, 468, 470 và 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ch đối với bà Võ H1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2020 do hợp đồng vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ H1 và Võ Ch lập ngày 02/12/2020.

Buộc bà Võ H1 trả cho bà Võ Ch số tiền là 2.369.566.000 (hai tỷ ba trăm sáu

mười chín triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Buộc bà Võ Ch trả lại cho bà Võ H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 212123 cấp ngày 27/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tr cấp cho bà Võ H1 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ 15, diện tích 87,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã H, huyện Th, tỉnh Tr; sau khi bà H1 trả hết số tiền cho bà Ch là 2.369.566.000 (hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/8/2022, nguyên đơn bà Võ Ch có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Th yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc bà Võ H1 trả cho bà số tiền là 2.619.000.000 (Hai tỷ sáu trăm mười chín triệu) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày bà Võ Ch vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc bà Võ H1 trả cho bà Võ Ch số tiền là 2.619.000.000 (Hai tỷ sáu trăm mười chín triệu) đồng.

Bị đơn bà Võ H1 yêu cầu giữ y bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tr phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Ch, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Tr.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của nguyên đơn Võ Ch và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tr. Hội đồng xét xử nhận định:*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bà Võ Ch kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Võ Ch yêu cầu bà Võ H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2020. Buộc bà H1 lập thủ tục sang tên, giao cho bà Ch căn nhà và thửa đất số 530, tờ bản đồ số 15, diện tích 87,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã H, huyện Th, tỉnh Tr. Bà Võ H1 không đồng ý đối với yêu cầu của bà Võ Ch. Bà H1 cho rằng ngày 30/11/2020, bà vay của bà Ch số tiền là 1.500 000.000 (một tỷ

*năm trăm triệu*) đồng; ngày 02/12/2020 bà vay thêm bà Ch số tiền là 280.000.000 (*hai trăm tám mươi triệu*) đồng và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Ch, đây là hợp đồng giả tạo. Nay bà H1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2020 và bà H1 đồng ý trả cho bà Ch số tiền là 1.780.000.000 (*một tỷ bảy trăm tám mươi triệu*) đồng, tiền lãi với lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 30/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Xét thấy: việc thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm tài sản xuất phát từ việc bà Ch cho bà H1 vay tiền. Khi giao kết hợp đồng đều do bà Tr H sắp xếp và đứng ra giao dịch với bà H1. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng cũng không có mặt bà H1 và bà Ch cùng ký tên. Đồng thời trong hợp đồng chuyển nhượng không đề cập gì đến căn nhà trên đất, giá chuyển nhượng chỉ có 100.000.000 đồng, bà Ch không tiến hành nhận đất và làm các thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Hợp đồng này nhằm che giấu 01 giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản trước đó, hợp đồng giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự 2015.

Việc chuyển nhượng bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, nhưng bà Ch không làm thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai 2013.

Tòa án sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2020 vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định. Các bên đương sự cũng không có kháng cáo nội dung này.

[3] Xét kháng cáo của bà Võ Ch, bà Ch cho rằng bà H1 đã vay của bà 02 lần với tổng số tiền là 2.619.000.000 đồng, gồm lần 1 vào ngày 30/11/2020 với số tiền là 1.500.000 đồng; lần 2 vào ngày 30/5/2021 với số tiền 1.119.000.000 đồng. Căn cứ để bà Ch yêu cầu là cả 02 lần vay bà H1 đều có ký tên và lặn tay vào 02 bản “Hợp đồng cầm tài sản”. Tuy nhiên, bà H1 chỉ thừa nhận số tiền vay vào ngày 30/11/2020. Riêng số tiền trong 30/5/2021 trong “Hợp đồng cầm tài sản” ghi là 1.119.000.000 đồng bà H1 cho rằng bà không có nhận mà do các ngày 02,03,04 của tháng 12 năm 2020 bà vay cộng lại là 280.000.000 đồng; tổng cộng bà nhận số tiền từ bà H là 1.780.000.000 (*một tỷ bảy trăm tám mươi triệu*) đồng.

Tại “Hợp đồng cầm tài sản” ngày 30/11/2020 với số tiền là 1.119.000.000 đồng mà nguyên đơn giao nộp khi khởi kiện bên dưới có ghi “*Tổng cộng 2 lần tôi nhận tiền của cô Chúc và tất tiền lời tới ngày hôm nay là 2.619.000.000 đồng*”. Như vậy, số tiền nợ gốc vay bà Ch nợ bà H1 không phải là 2.619.000.000 đồng. Tại biên bản đối chất ngày 28/4/2022 của TAND huyện Th, bà Ch trình bày giao đủ số tiền 1.119.000.000 đồng là đưa 894.000.000 đồng và trừ tiền lãi 225.000.000 đồng; bà H1 trình bày không có nợ mà do số tiền lãi từ khi vay tiền lần đầu tháng 05/2021 đến 6 tháng, mỗi tháng 45.000.000 đồng và tháng nào không trả thì cộng dồn tiền lãi và tiền lãi trên số tiền lãi không trả là 15%/tháng mỗi tháng của số tiền lãi, tính ra 1.119.000.000 đồng là do bà H tính, bà cũng thống nhất nên ký, tuy

nhiên số tiền này bà vay là 280.000.000 đồng.

Như vậy, số tiền trong “Hợp đồng cầm tài sản” ngày 30/11/2020 là không phải nợ gốc, nguyên đơn cho rằng đã đưa 894.000.000 đồng, bị đơn là 280.000.000 đồng. Các đương sự không có chứng cứ nào khác chứng minh cho ý kiến trình bày của mình nên cấp sơ thẩm đã giải quyết theo sự thừa nhận của bị đơn là có căn cứ.

[4] Về tiền lãi, Tòa án sơ thẩm đã xem xét tiền lãi và tính lãi của hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi là đúng quy định. Tòa án sơ thẩm đã tính tiền lãi từ ngày 30/11/2020 đến ngày 25/7/2022 như sau: 1.780.000.000 đồng X 1,67%/tháng X 19 tháng X 25 ngày = 589.566.000 (*năm trăm tám mươi chín triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn*) đồng. Tổng cộng tiền vốn và lãi là 1.780.000.000 đồng + 589.566.000 đồng = 2.369.566.000 (*hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn*) đồng. Đối với lãi suất 1,67%/tháng, là vượt quá 20%/năm (20,04%) nhưng bị đơn không kháng cáo nội dung này. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà Võ Ch kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, giữ y bản án sơ thẩm.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Tuy kháng cáo không được chấp nhận nhưng bà Ch là người cao tuổi, thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

***Vì các lẽ trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Ch.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Th, tỉnh Tr.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 124, 463, 466, 468, 470 và 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:



1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ch đối với bà Võ H1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2020 do hợp đồng vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ H1 và Võ Ch lập ngày 02/12/2020.

Buộc bà Võ H1 trả cho bà Võ Ch số tiền là 2.369.566.000 (hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Buộc bà Võ Ch trả lại cho bà Võ H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 212123 cấp ngày 27/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tr cấp cho bà Võ H1 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ 15, diện tích 87,2m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã H, huyện Th, tỉnh Tr; sau khi bà H1 trả hết số tiền cho bà Ch là 2.369.566.000 (hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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 năm 2015.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Ch là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bà Võ H1 phải nộp là 79.391.320 (bảy mươi chín triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn ba trăm hai mươi) đồng.

## 3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Ch được miễn.

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, có 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 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:

- TAND huyện Th;
- VKSND tỉnh Tr;
- Chi cục THADS huyện Th;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Tr;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thế Hồng**



