

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 110/2022/DS-PT

Ngày: 26 - 5 - 2022

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng  
vay tài sản và hợp đồng góp hui”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Chế Linh

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Tuấn Quốc  
Ông Võ Bảo Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng góp hui”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DSST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 352/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Kim T; cư trú tại: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng M; cư trú tại: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2019).

**- Bị đơn:** Ông Thái Văn V và bà Trương Thị Đ; cư trú tại: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lâm Thanh T1; cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2021).

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

1. Ông La Văn L; cư trú tại: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

2. Thái Ngọc Kim N; cư trú tại: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của Thái Ngọc Kim N:* Ông Thái Thành T2; cư trú tại: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo pháp luật.

3. Ông Thái Thành T2; cư trú tại: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Thái Thị Kim T3; cư trú tại: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Thái Thị T4 (tên gọi khác là X); cư trú tại: Xã X, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

6. Ông Thái Thành T5; cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ.

7. Bà Nguyễn Thị H; cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ.

8. Ông Lê Quốc T6; cư trú tại: Phường P, quận K, thành phố Cần Thơ.  
Địa chỉ liên hệ: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

9. Bà Đỗ Thị Ngọc B; cư trú tại: Phường P, quận K, thành phố Cần Thơ.  
Địa chỉ liên hệ: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

10. Ông Lê Văn T7; cư trú tại: Phường P, quận K, thành phố Cần Thơ.  
Địa chỉ liên hệ: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng:* Ông Lý Văn T8; cư trú tại: Xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Kim T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

\* Về tiền vay, ông Thái Văn V và bà Trương Thị Đ vay như sau:

Lần 1: Vào ngày 24-4-2017, bà Đ vay của bà số tiền 49.000.000đ, cho vay không tính lãi, thời hạn trả 03 tháng sau. Mục đích để chuộc bằng khoán về bán đất cho bà. Khoản vay này bà Đ chưa trả đồng nào.

Lần 2: Do tiền vay lần trước xài hết nên ngày 20-7-2017, bà Đ vay thêm số tiền 67.900.000đ, không tính lãi, thời hạn lần này là 01 tháng sau sẽ trả đủ luôn số tiền đợt này và đợt trước nhưng chưa trả.

Lần 3: Vào ngày 10-11-2018, bà Đ hỏi vay thêm 1.900.000đ, không lãi, hạn tháng sau trả nhưng chưa trả.

Lần 4: Đến ngày 15-11-2018, bà Đ vay 35.000.000đ, để trả nợ cho người khác, không tính lãi, không thỏa thuận thời hạn trả lại. Lần này cũng chưa trả đồng nào.

Lần 5: Đến ngày 20-11-2018, bà Đ vay 15.000.000đ, mục đích để trị bệnh cho chồng, không có lãi và lần này cũng chưa có trả lần nào.

Lần 6: Đến ngày 30-4-2019, bà Đ vay thêm 15.000.000đ, không có lãi, không thời hạn trả và chưa trả lần nào.

Lần 7: Đến ngày 30-5-2019, bà Đ vay 6.450.000đ, không tính lãi và không thời hạn trả, vay để cho con đóng tiền học và đóng lãi Nhà nước.

Lần 8: Ngày 30-5-2017 vay 30.000.000đ, không lãi, thời hạn 03 tháng trả nhưng chưa trả.

Lần 9: Ngày 10-6-2017 vay 20.000.000đ, bà Đ có nói cho tiền lãi nhưng không nói rõ bao nhiêu, không thời hạn trả và chưa trả đồng nào.

Lần 10: Ngày 15-6-2017 vay 30.000.000đ, tính lãi 8% tháng, thời hạn đến ngày 28-10-2017 thì trả lại nhưng chưa trả.

Tổng số tiền cho vay là 270.250.000đ. Lúc vay không có thế chấp tài sản gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định không tính số tiền 1.900.000đ ngày 10-11-2018 trong tiền vay mà tính bên tiền hội nên tổng tiền vay là 268.350.000đ. Việc vay tiền bên bà Đ và ông V có làm biên nhận mượn tiền ngày 30-5-2019, số tiền 337.200.000đ (trong đó tiền hội là 101.900.000đ) và biên nhận mượn tiền ngày 30-5-2017, số tiền 80.000.000đ.

**\* Về tiền hội:**

Bà T là chủ hội, bà Đ có đăng ký tham gia chơi hội cho các tên sau: Thái Thành T2, Thái Thị Kim T3, Thái Thành T8, Thái Thành T5, Thái Thị T4 (tên gọi là X), Nguyễn Thị H (dâu bà Đ) và bà Đ. Tham gia cụ thể như sau:

- Hội mở ngày 20-10-2016, hội tháng 1.000.000đ, có 21 phần, mãn hội ngày 20-6-2018: đây hội này bà Đ đăng ký 03 phần cho tên T2 01 phần, Tín 01 phần và bà Đ 01 phần.

Phần của T2: Bà Đ đem tiền đến đóng và đóng được 06 lần cụ thể như sau: lần 1 đóng 800.000đ; lần 2 đóng 700.000đ; lần 3 đóng 650.000đ; lần 4 đóng 650.000đ; lần 5 đóng 670.000đ; lần 6 đóng 700.000đ và lần 7 kêu 680.000đ, bà Đ hót số tiền 14.180.000đ (T2 không có đến đăng ký nhưng khi hót hội thì T2 có điện thoại cho bà T kêu hót và bà Đ đến hót, ký tên vào sổ). Bà Đ đóng hội chết 11 lần nên còn 03 lần, số tiền là 3.000.000đ.

Phần của Tín: Tín không có đến đăng ký, việc hót và đóng tiền thì bà Đ hót và đóng. Bà Đ đem tiền đến đóng 01 lần hội sống số tiền 800.000đ; lần hai kêu 600.000đ, bà Đ hót số tiền 11.990.000đ; phần này bà Đ đóng được 16 lần hội chết nên còn 03 lần, số tiền là 3.000.000đ.

Phần của bà Đ: Bà Đ đóng 02 lần hội sống, lần 1 đóng 800.000đ; lần 02 đóng 740.000đ, lần 03 bà Đ hót số tiền 11.300.000đ; phần này bà Đ chưa đóng hội chết lần nào, phần bà Đ còn nợ 14.000.000đ.

- Hội mở ngày 30-10-2016, hội tháng 500.000đ, có 21 phần, mãn hội ngày 30-6-2018: đây hội này bà Đ đăng ký cho tên T2 01 phần và tên T3 01 phần.

Phần của T2: bà Đ đã hót và đóng đủ.

Phần của T3: T3 lúc hót hội có điện thoại cho bà hót nhưng lúc đóng tiền và nhận tiền thì bà Đ đóng và hót. Bà Đ đem tiền đến đóng và đóng được 06 lần cụ thể như sau: lần 1 đóng 400.000đ; lần 2 đóng 300.000đ; lần 3 đóng 330.000đ; lần 4 đóng 325.000đ; lần 5 đóng 315.000đ; lần 6 đóng 315.000đ và lần 7 kêu 320.000đ, bà Đ hót số tiền 7.230.000đ. Bà Đ đóng hội chết 04 lần nên còn 10 lần, số tiền là 5.000.000đ.

- Hội mở ngày 30-01-2017, đây 1 hội tháng 1.000.000đ, có 17 phần, măn ngày 30-5-2018: đây hội này bà Đ đăng ký cho tên Thái Thành T5 01 phần. Bà Đ đem tiền đến đóng 07 lần cụ thể như sau: lần 1 đóng 800.000đ; lần 2 đóng 750.000đ; lần 3 đóng 650.000đ; lần 4 đóng 670.000đ; lần 5 đóng 670.000đ; lần 6 đóng 680.000đ và lần 7 đóng 650.000đ; lần 8 kêu 700.000đ, bà Đ hót số tiền 12.800.000đ. Bà Đ đóng hội chết 06 lần nên còn 03 lần, số tiền là 3.000.000đ.

- Hội mở ngày 30-01-2017, đây 2 hội tháng 1.000.000đ, có 17 phần, măn ngày 30-5-2018: đây hội này do Thái Thị Kim T3 điện thoại đến đăng ký 01 phần. Lần đầu T3 đến đóng 800.000đ, lần 2 kêu 650.000đ, T3 điện thoại xin hót nhưng bà Đ nhận tiền 10.250.000đ. Bà Đ đóng hội chết 12 lần nên còn 03 lần, số tiền là 3.000.000đ.

- Hội mở ngày 30-01-2017, đây 3 hội tháng 1.000.000đ, có 17 phần, măn ngày 30-5-2018: đây hội này do bà Đ đăng ký cho T2 01 phần, việc đóng tiền và nhận tiền thì bà Đ đóng và hót. Bà Đ đem tiền đến đóng được 01 lần số tiền 800.000đ; lần 2 kêu 645.000đ, bà Đ hót số tiền 10.175.000đ. Bà Đ đóng hội chết 05 lần nên còn 10 lần, số tiền là 10.000.000đ.

- Hội mở ngày 10-02-2017, hội tháng 1.000.000đ, có 20 phần, măn ngày 10-9-2018: đây hội này do bà Đ đăng ký cho tên Hùng, việc đóng tiền và nhận tiền thì bà Đ đóng và hót. Bà Đ đem tiền đến đóng được 04 lần, cụ thể: lần 1 đóng 800.000đ; lần 2 đóng 600.000đ; lần 3 đóng 700.000đ; lần 4 đóng 7000.000đ; lần 5 kêu 600.000đ, bà Đ hót số tiền 12.500.000đ. Bà Đ đóng hội chết 02 lần nên còn 13 lần, số tiền là 13.000.000đ.

- Hội mở ngày 30-5-2017, hội tháng 1.000.000đ, có 18 phần, măn ngày 30-10-2018: đây hội này do Thái Thị Kim T3 đăng ký. Lần 1 kêu 800.000đ, T3 điện thoại kêu hót, bà Đ nhận số tiền 13.100.000đ; bà Đ đóng hội chết 05 lần số tiền 5.000.000đ; còn lại 12 lần là 12.000.000đ.

- Hội mở ngày 10-6-2017, hội tháng 1.000.000đ, có 17 phần, măn ngày 10-10-2018: đây hội này do bà Đ đăng ký cho Thái Thành T8, việc đóng tiền và nhận tiền thì bà Đ đóng và hót. Bà Đ hót lần đầu kêu 800.000đ hót số tiền 13.500.000đ. Bà Đ đóng hội chết 06 lần nên còn 13 lần, số tiền là 13.000.000đ.

- Hội mở ngày 20-06-2017, đây 1 hội tháng 1.000.000đ, có 17 phần, măn ngày 20-10-2018: đây hội này do bà Đ đăng ký cho Thái Thành T8 và bà Đ, việc đóng tiền và nhận tiền thì bà Đ đóng và hót.

Phần của Tín: Bà Đ hót đầu kêu 800.000đ hót số tiền 12.300.000đ. Bà Đ đóng hội chết 02 lần nên còn 14 lần, số tiền là 14.000.000đ.

Phần của bà Đ: Bà Đ đóng 02 lần: lần 1 đóng 800.000đ; lần 2 đóng 740.000đ; lần 3 kêu 700.000đ hót số tiền 11.300.000đ. Bà Đ chưa đóng hui chết lần nào nên còn 14 lần, số tiền là 14.000.000đ.

- Hui mở ngày 20-06-2017, dây 2 hui tháng 500.000đ, có 17 phần, măn ngày 20-10-2018: dây hui này do bà Đ đăng ký cho Thái Thành T5 và Thái Thị T4 (X); trong dây này T4 thì biết, còn T5 có biết không thì bà không biết; việc đóng tiền của T4 thì T4 đóng, còn phần của T5 thì bà Đ đóng.

Phần của T5: bà Đ đóng một lần 400.000đ và lần 2 kêu 390.000đ bà Đ hót số tiền 6.150.000đ. Bà Đ đóng hui chết 05 lần nên còn 10 lần, số tiền là 5.000.000đ.

Phần của T4: T4 tự đóng 02 lần: lần 1 đóng 400.000đ; lần 2 đóng 380.000đ, lần 03 kêu 330.000đ, T4 điện thoại kêu hót và bà Đ hót số tiền 5.540.000đ. Đóng hui chết 08 lần, còn 05 lần là 2.500.000đ.

- Hui mở ngày 10-8-2017, hui tháng 500.000đ, có 17 phần, măn ngày 10-12-2018: dây hui này do bà Đ đăng ký cho Thái Thị Kim T3; trong dây này T3 biết; T3 điện thoại cho bà kêu hót. T3 có đóng 02 lần, cụ thể lần 1 đóng 400.000đ; lần 2 đóng 350.000đ; lần 3 kêu 350.000đ, T3 điện đến xin hót nhưng bà Đ nhận tiền hót là 5.300.000đ. Bà Đ đóng hui chết 13 lần, còn 01 lần 500.000đ.

Tổng cộng tiền hui là 115.000.000đ. Từ lúc măn hui đến nay bà Đ chưa đóng cho bà thêm đồng nào.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T xác định lại dây hui ngày 20-10-2016 chỉ có 02 phần của tên T2 và tên Tín, bà Đ không có tham gia trong dây này; còn số tiền mượn 1.900.000đ thì cho bà Đ 01 triệu và còn 900.000đ cộng vào tiền hui nên tổng tiền hui xác định là 101.900.000đ

\* Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Vào ngày 20-12-2015, bà T có nhận chuyển nhượng của ông V và bà Đ phần đất phần đất diện tích ngang 05m, dài 20m (tính từ mí lộ vào), thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 2, loại đất CLN; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V đứng tên; đất tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ; thỏa thuận giá chuyển nhượng là 55.000.000đ; có làm hợp đồng tay, chưa chứng thực được do bằng khoán ông V đang cầm trong Ngân hàng. Bà T đã thanh toán đủ tiền cho bà Đ và ông V; không có làm biên nhận riêng mà chỉ ký tên trong hợp đồng và chưa nhận đất.

- Đến ngày 24-4-2017, bà T có nhận chuyển nhượng của ông V và bà Đ phần đất phần đất diện tích ngang 10m, dài 20m (giáp với phần đất bà nhận chuyển nhượng lần trước), thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 2, loại đất CLN; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V đứng tên; đất tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ; thỏa thuận giá chuyển nhượng là 130.000.000đ; có làm hợp đồng tay, chưa chứng thực được do bằng khoán ông V đang cầm trong Ngân hàng. Lúc bà nhận chuyển nhượng lần này, ông V có hứa, nếu đo đủ 300m<sup>2</sup> thì thôi, nếu thiếu 300m<sup>2</sup> thì bên ông V trả tiền lại cho bà, nếu dư thì bà

trả tiền thêm theo giá 650.000đ/m<sup>2</sup>. Do bằng khoán đang cầm trong Ngân hàng nên chưa giao đất được. Bà đã thanh toán đủ tiền cho bà Đ và ông V; có làm biên nhận riêng ngày 15-4-2016 trả số tiền 40.000.000đ; ngày 25-6-2016 trả 43.000.000đ; ngày làm giấy 24-4-2017, đưa thêm 47.000.000đ là đủ.

Vị trí đất chuyển nhượng này trước đây là vị trí nhà của bà Đ và ông V ở và đã cất nhà lại khoảng giữa năm 2019, bà không có báo chính quyền nhưng bà có ngăn cản. Còn một phần bán cho ông Lê Quốc T6; lúc bán cho ông T6 thì bà không biết nhưng lúc ông T6 cất nhà vào tháng 12 năm 2019 và bà có ngăn cản và địa phương có giải quyết nhưng ông T6 vẫn cất nhà nên bà yêu cầu giao đất và không chịu trách nhiệm bồi thường.

Lý do ông V và bà Đ chưa lập thủ tục chuyển nhượng cho bà được, vì ông V và bà Đ nói để chuyển quyền cho con rồi các con mới chuyển quyền lại cho bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà xác định giao số tiền 55.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng lần đầu là cùng ngày ký hợp đồng. Nay bà yêu cầu ông Thái Văn V và bà Trương Thị Đ trả tiền vay là 268.350.000đ; trả tiền hui là 101.900.000đ và yêu cầu tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 300m<sup>2</sup>, tại thửa 447, tờ bản đồ số 2; tọa lạc tại ấp Mỹ Long, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

*Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:*

- Về hợp đồng vay: Bà Đ đã mượn tiền nhiều lần của bà T và tính đến tháng 7 năm 2018, với tổng số tiền 100.000.000đ (mượn nhiều lần, mỗi lần 03 triệu, 05 triệu, 10 triệu) và tổng kết nợ ngày 31-10-2019; việc vay lắp qua hui và tiền lời kê lên luôn mới ra số tiền 100 triệu đồng. Thực tế tiền vay là 50 triệu đồng.

- Về tiền hui: Bà Đ chỉ nhớ nợ tiền hui là 80.000.000đ, việc ghi tên những người khác là do bà T và bà Đ tự viết tên vào chứ những người con của ông V không biết việc chơi hui này. Bà Đ cũng không nhớ chơi bao nhiêu đây mà chỉ nhớ số nợ tổng là 80 triệu đồng.

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Vào ngày 31-10-2019, bà T có đến gia đình ông V và kêu bà Đ với ông V làm hợp đồng bán đất để làm cơ sở cho các con của ông V trả nợ cho bà T, nội dung bà T tự đọc, cho Thái Ngọc Kim N (cháu nội ông V) viết; khi đó, cháu Ngân dưới 18 tuổi. Trong lúc đó, ông V không có nhà, khi ông V về thì bà T kêu ông V ký vào giấy nợ; do mắt ông V bị mù một mắt, còn một mắt bị mờ không thấy rõ và khi đó, bà T không có đọc nội dung cho ông V nghe nên ông V tin tưởng xóm giềng mà ký; nhưng trong hợp đồng tay không thể hiện thửa đất, tờ bản đồ, vị trí đất; theo đơn khởi kiện của bà T ngày 18-11-2019 không có thửa đất và tờ bản đồ; không vị trí đất. Theo biên bản hòa giải của xã ngày 15-11-2019, kết quả qua xác minh các tài liệu hai bên cung cấp, hợp đồng mua bán đất đai có xác nhận của Trưởng ấp, số tiền mua hai lần là 185.000.000đ nhưng không thể hiện vị trí đất ở cụ thể, chỉ nêu diện tích chung.

Nay ông V và bà Đ đề nghị hủy hợp đồng mua bán đất, vì tiền hui và nợ chuyển qua, chứ không bán đất. Nay gia đình của ông V và bà Đ đồng ý trả cho bà T 100.000.000đ tiền vay và lãi suất tính theo ngân hàng nông nghiệp (mức lãi suất T6 hạn) và trả tiền hui là 80.000.000đ. Phương thức thanh toán xin trả dần hàng tháng.

Còn các biên nhận nợ của bà T đưa ra, bên bị đơn không đồng ý, không thừa nhận các chữ ký và chữ viết của ông V và bà Đ trong các biên nhận nợ; bị đơn thừa nhận chữ ký và chữ viết trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trị giá hợp đồng là 185.000.000đ yêu cầu nguyên đơn phải đưa ra biên nhận và có người làm chứng việc bị đơn có nhận tiền 185 triệu đồng. Bị đơn không thống nhất với đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 30-12-2019, bị đơn chỉ thống nhất đơn của xã hòa giải, vì đơn hòa giải tại xã không có sổ thừa và tờ bản đồ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định nợ tiền vay là 95.000.000đ và tiền hui là 85.000.000đ. Tổng cộng là 180.000.000đ. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì thực tế bị đơn không có nhận số tiền như nguyên đơn yêu cầu. Phía Bị đơn thừa nhận các chữ ký trong biên nhận nợ là vì ông V bị mù một mắt, còn một mắt bị mờ; còn bà Đ thì đọc chữ không rành và do tin tưởng phía nguyên đơn nên ký. Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

*Theo bản khai và quá trình giải quyết, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- *Ý kiến của Thái Ngọc Kim N như sau:* Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cháu viết theo mẫu của bà T đưa ra và kêu cháu viết theo tại phòng của cháu, lúc viết khoảng 20 giờ ngày 31-10-2019; lúc đó chỉ có cháu với bà T. Hợp đồng cháu viết theo mẫu của bà T đưa nên ghi ngày 24-4-2017, lúc đó ông V và bà Đ ở nhà trước. Bà T kêu cháu viết để cha cháu (là Thái Thành T2) thấy mà trả tiền. Lúc đó, cháu không có báo với ông bà nội cháu về nội dung này, vì lúc đó bà T nói ông nội cháu bị bệnh nếu nói ra thì ông nội cháu chết nên cháu không dám nói. Thời điểm đó, bà T không có đưa tiền gì cho cháu và cũng không có đưa tiền gì cho ông bà nội cháu cả. Đến sáng ngày hôm sau thì ông bà nội cháu mới ký tên vào, khi cháu đi học về thì bà T chặn đường kêu cháu ký tên vào và cháu ký là do có ông bà nội cháu đã ký rồi. Theo cháu việc chuyển nhượng này là không có nhưng vì bà T nan nỉ cháu viết để cho cha cháu thấy mà trả nợ.

- *Ý kiến của anh Thái Thành T2 như sau:* Ngân trình bày là đúng sự thật. Anh không có tham gia chơi hui gì với bà T, mẹ anh tự ý chơi hui anh không biết. Còn việc cha mẹ anh xây dựng nhà thì bà T không có ngăn cản gì và bà T còn đi tân gia nhà anh. Về tiền cất nhà là của anh. Trước đây anh có định trả nợ cho bà T thay cha mẹ anh là 200 triệu đồng nhưng bà T không chịu và bà T cho rằng có trả tiền lời cho người khác quá nhiều nên bà đòi đưa thêm và anh không chịu. Các anh chị em anh cũng không ai có tham gia. Đối với anh Thái Thành T8 đã đi khỏi địa phương từ năm 1996 đến nay và tách hộ khẩu đã lâu và anh cũng không biết địa chỉ cụ thể của anh T8 mà chỉ biết ở tỉnh Vĩnh Long. Tại

phiên tòa, anh xác định không có điện thoại cho bà T đăng ký chơi hụi và không có điện thoại xin hốt hụi.

- *Ý kiến anh La Văn L như sau:* Yêu cầu ông V, bà Đ và anh T2 chịu trách nhiệm trả nợ cho vợ chồng anh. Ông B1 thừa nhận các chữ ký trong 02 hợp đồng nhưng yêu cầu hủy bỏ, anh không đồng ý. Tại phiên tòa, anh xác định việc chơi hụi và cho vay là do bà T thực hiện nên anh không biết.

- *Ý kiến của Thái Thành T5, Thái Thị Kim T3, Thái Thị T4, Nguyễn Thị H cùng thống nhất khai như sau:* Anh chị không có tham gia chơi hụi với bà T. Việc bà T và mẹ anh chị là bà Trương Thị Đ thỏa thuận tự khai tên anh chị vào danh sách chữ anh chị không có liên quan. Đề nghị Cơ quan chức năng xem xét giải quyết người vu không anh chị, anh chị không có thời gian tham gia.

- *Ý kiến của anh Lê Quốc T6 như sau:* Vào tháng 3 năm 2019, anh và vợ anh là Đỗ Thị Ngọc B có nhận chuyển nhượng của ông Thái Văn V 01 nền nhà ngang 05m và dài 20m; diện tích 100m<sup>2</sup>; thuộc thửa 447, tờ bản đồ 02; tọa lạc tại địa chỉ anh ở hiện nay là ấp L, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh đã xây dựng nhà kiên cố và ở đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Thái Văn V và bà Trương Thị Đ có trách nhiệm trả cho bà Trần Kim T số tiền 291.550.000đ (Hai trăm chín mươi một triệu năm trăm năm chục ngàn đồng). Trong đó: tiền vay là 189.650.000đ và tiền hụi là 101.900.000đ.

Kể từ khi án có hiệu lực và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 Bộ luật dân sự.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả thêm số tiền vay là 78.700.000đ (Bảy mươi tám triệu bảy trăm ngàn đồng).

3/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 300m<sup>2</sup>, tại thửa 447, tờ bản đồ số 2; tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

4/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

4.1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20-12-2015, giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Kim T với bên chuyển nhượng là ông Thái Văn V và bà Trương Thị Đ đối với phần đất diện tích ngang 05m, dài 20m (tính từ mí lộ vào), với thỏa thuận giá chuyển nhượng là 55.000.000đ vô hiệu.

4.2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-4-2017, giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Kim T với bên chuyển nhượng



là ông Thái Văn V và bà Trương Thị Đ đối với phần đất diện tích ngang 10m, dài 20m (tính từ mé lộ vào), với thỏa thuận giá chuyển nhượng là 130.000.000đ vô hiệu.

5/ Chi phí tố tụng:

5.1/ Nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá và lấy bản vẽ là 4.000.000đ (Sáu triệu đồng). Đã nộp xong.

5.2/ Bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá và lấy bản vẽ là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng). Đã nộp xong.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1/ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

Trả lại cho Bị đơn tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2019/017331 ngày 19-02-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

6.2/ Buộc nguyên đơn phải chịu án phí phần yêu cầu không được chấp nhận theo giá ngạch là 3.935.000 đồng và phần yêu cầu không có giá ngạch là 300.000đ; tổng cộng là 4.235.000đ (Bốn triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.306.000đ (Tám triệu ba trăm lẻ sáu ngàn đồng) theo biên lai số AA/2019/017298 ngày 21-01-2020 và tiền tạm ứng án đã nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo biên lai số AA/2019/017347 ngày 04-3-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 09 tháng 7 năm 2021, nguyên đơn là bà Trần Kim T cho rằng, giao dịch về tiền có biên nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự tự nguyện, có chứng kiến của chính quyền địa phương. Bản án sơ thẩm chưa giải quyết đúng quyền lợi của nguyên đơn nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người T4 hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp nợ hui và tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng quan hệ vay tiền và nợ hui đã được bị đơn ký nhận vào các biên nhận. Thấy rằng, sự việc bị đơn ký vào biên nhận là đúng do có sự thừa nhận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn không thừa nhận một phần số nợ đã ghi nhận trong biên nhận, tức là bị đơn phản đối một phần yêu cầu của nguyên đơn. Do bị đơn có phản đối về tình tiết là nội dung biên nhận nên chiếu theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì 05 biên nhận mà nguyên đơn cung cấp không thuộc trường hợp không phải chứng minh về nội dung. Do vậy, cần đối chiếu các lần vay, thời điểm vay để xác định số nợ thực tế.

[3] Sau khi đối chiếu lại một lần nữa, cho thấy việc Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã nhận định việc các biên nhận được cộng lại thành biên nhận mới là phù hợp. Cụ thể: Theo “biên nhận 1” thể hiện cho thấy phát sinh từ 03 khoản vay của năm 2015 và 2016, cộng vốn và lãi thành “biên nhận 2”. Tại “biên nhận 2” số tiền 96.000.000 đồng là cộng số tiền 47.000.000 đồng và 49.000.000 đồng trong “biên nhận 4”. Còn “biên nhận 4” số tiền 101.900.000 đồng là cộng 45.900.000 đồng và 56.000.000 đồng trong “biên nhận 5”. Do đó, cho thấy “Biên nhận 1” tính trong “biên nhận 2” và “biên nhận 3” đã tính trong “biên nhận 2”; “biên nhận 2” tính trong “biên nhận 4”; “biên nhận 4” tính trong “biên nhận 5”.

[5] Qua việc tổng hợp và đối trừ như trên, số nợ được tính là 291.550.000 đồng. Số liệu này là phù hợp với lời khai của các bên tại Biên bản hòa giải cơ sở. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền vay, hui là có căn cứ.

[6] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng các hợp đồng được lập bằng giấy tay, chỉ có trưởng ấp xác nhận mà không được công chứng theo luật định nên vô hiệu về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai và Điều 502 của Bộ luật dân sự. Về thực hiện hợp đồng, các bên chưa T4 hành giao đất do hợp đồng không ghi nhận vị trí, thửa đất nên không thỏa mãn quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[7] Về xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do bị đơn chưa bàn giao đất cho nguyên đơn nên không phát sinh nghĩa vụ trả lại đất của nguyên đơn. Về nghĩa vụ hoàn trả tiền, tại mục [13] của bản án sơ thẩm đã xác định chính xác về số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đều nằm trong các 05 biên nhận tiền nêu trên. Điều này không những cho thấy hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách, che dấu các hợp đồng vay. Đồng thời, không phát sinh nghĩa vụ hoàn trả tiền chuyển nhượng của bị đơn cho nguyên đơn.

[8] Từ các nhận định trên cho thấy, bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Quan

điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị hướng giải quyết vụ án là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Thái Văn V và bà Trương Thị Đ có trách nhiệm trả cho bà Trần Kim T số tiền 291.550.000 đồng (Hai trăm chín mươi một triệu năm trăm năm chục ngàn đồng). Trong đó: tiền vay là 189.650.000 đồng và tiền hụi là 101.900.000 đồng.

Kể từ khi án có hiệu lực cho đến khi thi hành án xong 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 Bộ luật dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả thêm số tiền vay là 78.700.000 đồng (Bảy mươi tám triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 300m<sup>2</sup>, tại thửa 447, tờ bản đồ số 2; tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20-12-2015, giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Kim T với bên chuyển nhượng là ông Thái Văn V và bà Trương Thị Đ đối với phần đất diện tích ngang 05m, dài 20m (tính từ mép lộ vào), với thỏa thuận giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-4-2017, giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Kim T với bên chuyển nhượng là ông Thái Văn V và bà Trương Thị Đ đối với phần đất diện tích ngang 10m, dài 20m (tính từ mép lộ vào), với thỏa thuận giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2019/017331 ngày 19-02-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn phải chịu 4.235.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số AA/2019/017298 ngày 21-01-2020 và Biên lai số AA/2019/017347 ngày 04-3-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, nguyên đơn được nhận lại 6.071.000 đồng (Sáu triệu không trăm bảy mươi một ngàn đồng).

**4. Về chi phí tố tụng:**

- Nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá và lấy bản vẽ là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Đã nộp xong.

- Bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá và lấy bản vẽ là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Đã nộp xong.

**5. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 018124 ngày 09/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền thành án phí, coi như nguyên đơn đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 và 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.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Phong Điền;
- THADS huyện Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Chế Linh**