

Bản án số: 770/2022/DS-PT

Ngày 18- 11- 2022

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Nhựt Bình

Ông H Thanh Dũng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 250/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 535/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố H bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1628/2022/QĐPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim H (có mặt)

Địa chỉ: Số 687 B, Phường 10, Quận 8, T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Xuân L  
- Công ty Luật TNHH Vạn L (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Văn T (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A7/219 ấp 1, xã P Phú, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn K, sinh năm 1986 (Hợp đồng ủy quyền ngày 06/9/2022) (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 50/1F, đường 79, tổ 10, khu phố 3, phường P, thành phố T, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Văn phòng Công chứng B

Địa chỉ: Số A24/3 Quốc lộ 50, ấp 1, xã B, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành C (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2020). (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

2/ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành Phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H

Địa chỉ: Số 12 P, Phường 7, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Thành N – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/4/2020) (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số 349 T, thị trấn T, huyện B, Thành phố H.

3. Ông Nguyễn Huỳnh Đăng K, sinh năm 1980 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Bà Lý Tuyết B, sinh năm 1979 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A-2.2A Lô A, chung cư Bùi Thị T, Phường 6, Quận 8, Thành phố H.

5. Bà Vũ Ngọc Đỗ Q, sinh năm 1983

Địa chỉ: 419 N, Phường 3, Quận 10, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị M, sinh năm 1971 (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 26/7/2019 lập ngày 26/7/2019 của Văn phòng Công chứng H) (vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: 20/1 B, Phường 5, Quận 5, Thành phố H.

6. Ông Nguyễn Trung P (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số A31909, Tầng 19, Tòa nhà A3 Vinhomes Golden River, 02 T, phường B, Quận 1, Thành phố H.

7. Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A7/219 ấp 1, xã P Phú, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/7/2020) (vắng mặt)

\* Người kháng cáo, kháng nghị: nguyên đơn bà Trần Thị Kim H, bị đơn ông Trần Văn T, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Trong Đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn là bà Trần Thị Kim H trình bày:

Thực tế vụ việc này bà bị lừa chứ không có nhận tiền từ ông Trần Văn T và cũng không chuyển nhượng đất cho ông T. Vụ việc do ông Hồ Văn T và ông Trần Văn T dựng lên, bà không quen ông T, còn với ông T có mối quan hệ quen biết nên khi thấy

bà đi làm thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất thì ông T có hỏi và đề nghị hỗ trợ bà làm giấy. Khoảng hai ngày sau, ông T chở bà đến Ủy ban nhân dân huyện B để gia hạn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được gia hạn thì ông T nói ba của ông bị bệnh cấp cứu nên cần tiền gấp và chở bà đến gặp ông T để vay tiền, chữ viết trên giấy nhận tiền ngày 12/01/2016 và ngày 18/01/2016 là chữ của ông T viết, bà chỉ có ký tên, ông T là người nhận tiền. Về việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B bà chỉ được ký tên không được đọc nội dung, không được nghe lại và không biết là chuyển nhượng đất, chỉ nghĩ là ký hợp đồng vay mượn.

Bà H yêu cầu Tòa án tuyên:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị Kim H với ông Trần Văn T được công chứng tại Văn phòng Công chứng B ngày 12/01/2016, số công chứng 000163/2016/CCBH, quyền số 01.TP/CC-SCC/CCBH;

+ Hủy phần chỉnh lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 787932, số vào sổ cấp GCN H02739/7013911 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/11/2008 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 16/8/2016 có nội dung “Đã chuyển nhượng QSDĐ hết diện tích Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn T, sinh năm 1971, CMND số 022621826, thường trú: A7/219 ấp 1, xã P Phú, huyện B, Thành phố H, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 000163/2016/CCBH quyền số 01.TP.CC-SCC/CCBH do Công chứng B, Thành phố H, công chứng ngày 12/01/2016. Số biến động 27628.008268.CN.VP” và các nội dung cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huỳnh Đăng K ngày 20/6/2017 và bà Vũ Ngọc Đỗ Q ngày 22/11/2018 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị Kim H với ông Trần Văn T được công chứng tại Văn phòng Công chứng B ngày 18/01/2016, số công chứng 000268/2016/CCBH, quyền số 01.TP/CC-SCC/CCBH;

+ Hủy phần chỉnh lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 293921, số vào sổ cấp GCN: CH01329 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2011 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 07/12/2017 có nội dung “Chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, sinh năm 1971, CMND số: 022621826; địa chỉ: A7/219 ấp 1, xã P, huyện B, Thành phố H. Theo hồ sơ số: 8897.CN.001”

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Thùy L với ông Nguyễn Trung P lập tại Văn phòng Công chứng B.

+ Buộc ông Trần Văn T trả lại cho bà Trần Thị Kim H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 787932, số vào sổ cấp GCN H02739/7013911 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/11/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 293921, số vào sổ cấp GCN: CH01329 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2011.

2. Tại Biên bản ghi nhận sự việc ngày 12/6/2018 (Bút lục 66 tại hồ sơ do Tòa án nhân dân huyện B chuyển) và Bản tự khai ngày 21/9/2018, ông Trần Văn T là bị đơn trình bày: Ông xác định không cho ông T (không biết họ tên và địa chỉ cư ngụ hiện nay) vay tiền như lời trình bày của bà Trần Thị Kim H; ông cũng xác định không cho bà H vay tiền. Ông xác định bà H có ký tên và lấn tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông hai lần, cụ thể:

Lần 1 vào ngày 12/01/2016, chuyển nhượng diện tích 1.008,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7 tại xã H, huyện B, Thành phố H với giá 200.000.000 đồng.

Lần 2 vào ngày 18/01/2016, chuyển nhượng diện tích 1.000 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7 tại xã H, huyện B, Thành phố H với giá 200.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng B thì Văn phòng Công chứng B đưa ông 02 bản chính Giấy chứng nhận đất do bà H đứng tên mà trước đó bà H đã giao cho Văn phòng Công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, do bà H muốn chuộc lại quyền sử dụng đất nên mới đề nghị ông làm giấy nợ có nội dung tôi cho bà H vay tiền, bà H thế chấp quyền sử dụng đất cho tôi, ông đồng ý nên các bên thỏa thuận thời gian để bà H chuộc lại quyền sử dụng đất là 01 năm và bà H phải trả tiền lãi cho ông là 5%/tháng trên số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau đó ông giao tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, bà H có nhận tiền và ký tên. Tại thời điểm ông giao tiền cho bà H thì có ông T đi cùng, ông T giúp bà H đếm tiền. Do bà H không thực hiện việc thanh toán tiền lãi cho ông theo như thỏa thuận nên ngày 16/8/2016 ông tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7, tại xã H, huyện B, Thành phố H và ngày 07/12/2017 ông tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7, tại xã H, huyện B, Thành phố H. Sau khi ký hợp đồng công chứng thì bà H giao đất cho ông sử dụng và hiện nay ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng hai thửa đất này. Hiện trạng đất tranh chấp hiện nay là một phần đất ao, một phần đất trồng hoa màu, một phần để trống.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông không đồng ý vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà H là hợp pháp.

Tại Biên bản làm việc ngày 31/7/2019, ông Trần Văn T trình bày: ông xác nhận chữ viết trong hai giấy nhận tiền ngày 12/01/2016 và 18/01/2016 là chữ viết của ông nhưng đây là giấy nhận tiền được lập để thực hiện chuyển nhượng đất giữa hai bên, ông đã trả đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà H là 400.000.000 đồng đối với hai thửa đất. Thực chất là hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sau đó mới lập giấy vay tiền, bản chất của vụ việc này là vay tiền, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin.

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

- Tại các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bà Vũ Ngọc Đỗ Q có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị M trình bày: Bà Vũ Ngọc Đỗ Q nhận chuyển nhượng

hợp pháp có công chứng, chứng thực và ngay tình đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B từ ông Nguyễn Huỳnh Đăng K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 787932, số vào sổ cấp GCN H02739/7013911 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/11/2008. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy phần cập nhật liên quan đến bà Vũ Ngọc Đỗ Q trên giấy chứng nhận nêu trên.

- Tại Bản tự khai ngày 01/7/2019, ông Nguyễn Huỳnh Đăng K trình bày: Ông và ông Trần Văn T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B nhưng sau đó ông đã chuyển nhượng lại cho người khác, ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng giữa ông với ông T là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. ông K xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Tại Bản tự khai ngày 31/7/2019, bà Lý Tuyết B trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Huỳnh Đăng K, bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông K, bà B xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Tại Bản tự khai ngày 25/11/2020, ông Nguyễn Trung P trình bày: ông và ông T, bà Linh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B với giá 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, do khi thực hiện đăng bộ đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nên không đăng bộ chuyển dịch người sử dụng đất sang ông được. Ông và ông T đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng, ông T đã trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng đã nhận. Ông và ông T có đến Văn phòng Công chứng B để hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng cũng không thực hiện được do có biện pháp ngăn chặn của Tòa án. Ông nhận thấy không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án nên xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Nguyễn Thị Thùy L có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn T có ý kiến trình bày thống nhất với ông T.

- Tại Bản tự khai ngày 06/5/2020, ông Nguyễn Thành Chúng là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng B trình bày: Văn phòng Công chứng B xác nhận có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 000163 ngày 12/01/2016 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 000268 ngày 18/01/2016 đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Kim H và ông Trần Văn T. Sau khi đăng ký chuyển dịch quyền sử dụng, ông Trần Văn T đã chuyển dịch thửa đất số 530 cho ông Nguyễn Huỳnh Đăng K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003528 ngày 23/5/2017; ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Thùy L chuyển nhượng thửa đất số 557 cho ông Nguyễn Trung P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 002812/2019/CCBH ngày 08/5/2019. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, trình tự, thủ tục hồ sơ thực hiện đúng quy định pháp luật, các bên tham gia ký chuyển nhượng tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng theo thỏa thuận và quy định của pháp luật, tại thời điểm ký chuyển nhượng thì các thửa đất nêu trên không bị ngăn chặn chuyển dịch. Do đó, Văn

phòng Công chứng B đã thực hiện công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng B không chịu bất kỳ trách nhiệm gì về việc hủy bỏ các hợp đồng nêu trên theo yêu cầu của một trong các bên. Ông Chứng có yêu cầu xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

- Tại Bản tự khai ngày 11/3/2022, ông Mai Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố trình bày: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện cập nhật biến động đối với ông Trần Văn T, Nguyễn Huỳnh Đăng K trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 787932, sổ vào sổ cấp GCN H02739/7013911 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/11/2008 và cập nhật biến động đối với ông Trần Văn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 293921, sổ vào sổ cấp GCN: CH01329 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2011 là đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của bà H về việc hủy cập nhật biến động mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện nêu trên là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông Nhân có nộp kèm Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 11/3/2022 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bà Trần Thị Kim H, ông Trần Văn T, bà Lê Thị M thống nhất, không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án đối với hiện trạng hai thửa đất tranh chấp và kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 2330521/CT-TV của Công ty Cổ phần định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 535/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 138, Điều 471 và Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm.

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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Kim H.

**1.1** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B, Thành phố H số công chứng 000163/2016/CCBH, quyền số 01.TP/CC-SCC/CCBH ngày 12/01/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B, Thành phố H số công chứng 000268/2016/CCBH, quyền số 01.TP/CC-SCC/CCBH ngày 18/01/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 002812/2019/CCBH, quyền số 02.TP/CC-SCC/CCBH ngày 08/5/2019 cùng lập tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

**1.2** Hủy phần chỉnh lý có nội dung “Chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, sinh năm 1971, CMND số: 022621826; địa chỉ: A7/219 ấp 1, xã P Phú, huyện B, Thành phố H. Theo hồ sơ số: 8897.CN.001” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 293921, số vào sổ cấp GCN: CH01329 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2011 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 07/12/2017. Buộc ông Trần Văn T giao trả cho bà Trần Thị Kim H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Trần Thị Kim H được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để cập nhật hoặc cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B, Thành phố H.

**2.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy phần chỉnh lý nội dung cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huỳnh Đăng K ngày 20/6/2017 và bà Vũ Ngọc Đỗ Q ngày 22/11/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 787932, số vào sổ cấp GCN H02739/7013911 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/11/2008 cho bà Trần Thị Kim H và không chấp nhận yêu cầu buộc ông T giao cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

**3.** Buộc ông Trần Văn T có trách nhiệm bồi thường cho bà Trần Thị Kim H số tiền đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B, Thành phố H 1.559.354.883 (một tỉ năm trăm năm mươi chín triệu ba trăm năm mươi bốn ngàn T trăm T mươi ba) đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc bà Trần Thị Kim H phải thanh toán cho ông Trần Văn T tổng số tiền gốc và lãi vay của Giấy vay nợ ngày 12/01/2016 và 18/01/2016 tổng cộng là 854.494.444 (T trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi bốn) đồng, bao gồm tiền nợ gốc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, tiền lãi là 454.494.444 (bốn trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 305/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 438/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 27/8/2019.

Gỡ bỏ P tỏa đối với tài khoản số 14410000136161 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thống Nhất mang tên bà Trần Thị Kim H.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 09/5/2022, nguyên đơn bà Trần Thị Kim H kháng cáo theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vào ngày 07/5/2022, bị đơn ông Trần Văn T kháng cáo theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vào ngày 13/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, buộc ông T phải bồi thường cho bà H 1.559.354.883 đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Nguyên đơn là bà Trần Thị Kim H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Kim H có Luật sư Lê Xuân L trình bày:*

Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Bị đơn ông Trần Văn T có ông Trần Văn K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án một cách khách quan, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để đưa ông T và ông T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành Phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, ông Nguyễn Trung P, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Huỳnh Đăng K, bà Vũ Ngọc Đỗ Q có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Lê Thị M là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Ngọc Đỗ Q vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*



- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H: Có cơ sở xác định bà H đã đồng ý cho ông T sang tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7 BĐDC/2005 xã H, huyện B, Thành phố H trước thời hạn 02 bên thỏa thuận. Mặt khác, ông T tiến hành đăng bộ thửa đất số 530 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 787932 vào ngày 16/8/2016 nhưng đến ngày 23/5/2017 ông T mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530 cho ông Nguyễn Huỳnh Đăng K với giá 300.000.000 đồng và ông K đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật trên giấy chứng nhận vào ngày 28/6/2017, ông K là người ngay tình khi mua thửa đất này. Như vậy, hơn 05 tháng sau thời hạn 01 năm theo thỏa thuận tại Giấy tay ngày 12/01/2016 thì thửa đất số 530 vẫn đứng tên ông T nhưng bà H không đóng lãi và cũng không trả tiền vay cho ông T để lấy lại thửa đất trên. Do vậy, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K không vi phạm thỏa thuận với bà H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T có lỗi 2/3 trong việc hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không phù hợp, gây thiệt hại cho ông T. Cần xác định lỗi của 02 bên là ngang nhau để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do thửa đất số 530, ông T đã chuyển nhượng cho ông K nên buộc ông T và bà H cùng chịu 1/2 giá trị đất buộc ông T trả lại cho bà H 1/2 giá trị thửa đất 530; Đối với thửa 557 hiện ông T đang đứng tên, không có thay đổi về hiện trạng nên buộc ông T trả lại thửa 557 cho bà H; Buộc bà H trả lại tiền vay gốc và lãi tổng cộng 824.472.222 đồng cho ông T. Do đó, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

- Xét kháng cáo của bà Trần Thị Kim H: Thấy rằng, tại giấy tay ngày 12/01/2016, ngày 18/01/2016 và 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng thời gian trên chỉ có tên bà H và ông T tham gia ký kết, không có tên ông T. Tòa án cấp sơ thẩm có triệu tập ông T đến trụ sở làm việc nhưng ông T không có mặt tại địa phương. Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T có liên quan đến việc vay mượn tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T là vô hiệu, hợp đồng vay tài sản ngày 12 và ngày 18/01/2016 có hiệu lực. Do vậy, không cần thiết thu thập các tài liệu chứng cứ về

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính như bà H trình bày. Kháng cáo của bà H không có căn cứ chấp nhận.

- Xét kháng cáo của ông Trần Văn T: Ông T cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà H là hợp pháp, thực tế và đúng pháp luật không phải hợp đồng giả cách. Thấy rằng lời trình bày của ông T có mâu thuẫn với lời trình bày của ông trong quá trình giải quyết vụ án. Ông T thừa nhận chữ ký tại hai giấy tay lập ngày 12/01/2016 và ngày 18/01/2016 là của ông. Ông T có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đồng thời, hai giấy tay vay nợ và hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên giao kết cùng ngày 12 và 18/01/2016, tại phiên tòa ông T cũng khẳng định buổi sáng ký giấy vay nợ và buổi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giao dịch dân sự giả tạo để che giấu cho việc vay mượn tiền giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, xác định hợp đồng vay tài sản có hiệu lực là có căn cứ. Kháng cáo của ông T không có căn cứ chấp nhận. Bởi các lẽ trên, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim H và ông Trần Văn T, sửa bản án dân sự sơ thẩm về nội dung giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng xác định lỗi của bà H và ông T là ngang nhau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Ngày 12/01/2016, ông Trần Văn T và bà Trần Thị Kim H có lập giấy tay ghi nhận nội dung: bà H có thế quyền sử dụng đất số AN 787932, diện tích 1.008,8 m<sup>2</sup>, số thửa 530, tờ bản đồ số 7 (BĐĐC 2005) cho ông T với giá 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Nếu trong vòng 1 năm bà H không đóng lãi suất đầy đủ thì bên ông T sẽ đăng bộ tài sản quyền sử dụng đất. Ông T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Cũng trong ngày 12/01/2016, bà H và ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530 tại Văn phòng Công chứng B.

Đến ngày 18/01/2016, ông T và bà H lập giấy tay ghi nhận nội dung: bà H có thế quyền sử dụng đất số BE 293921, số vào sổ GCN CH01329 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/11/2011, diện tích 1.000 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 7, thửa đất số 557 cho ông T với giá tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, có trả trước 01 tháng đầu. Trong vòng 1 năm nếu bà H không đóng lãi cho ông T thì ông T có quyền đăng bộ qua tên ông T. Ông T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Trong ngày 18/01/2016, bà H và ông T ký Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 557 tại Văn phòng Công chứng B.

Bà H, ông T đều thừa nhận chữ viết về nội dung của hai giấy tay nêu trên là của ông T lập và thừa nhận chữ ký là của bà H, ông T trực tiếp ký. Hai giấy tay vay nợ và hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên giao kết cùng ngày 12 và 18/01/2016, ông T cũng khẳng định buổi sáng ký giấy vay nợ và buổi chiều ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, có cơ sở để xác định giữa bà H và ông T đã phát sinh quan hệ dân sự về vay tiền. Việc hai bên ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 530, số 557 chỉ là giao dịch dân sự giả tạo để che giấu cho việc vay mượn tiền giữa các bên. Do đó, hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, số 557 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2] Bà H cho rằng bà không vay tiền ông T mà là ông Hồ Văn T vay tiền của ông T; bà H chỉ là người bị ông T lừa cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho ông T. Hội đồng xét xử nhận thấy bà H thừa nhận có ký hai giấy vay tiền do ông T lập; tại giấy vay tiền không có chữ ký của ông Hồ Văn T, không nhắc gì đến người có tên Hồ Văn T; bà H không chứng minh được ông T có liên quan trực tiếp đến việc vay tiền hoặc cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh bà H cho ông T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền từ ông T; ông T cũng xác định đưa tiền trực tiếp cho bà H nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà H về việc ông T là người vay tiền. Bản thân bà H trong quá trình giải quyết vụ án cũng xác định không liên lạc, không gặp mặt được ông T kể từ năm 2016 đến nay và không cung cấp được địa chỉ ông T đang thực tế cư trú.

[3] Ông T trình bày ông không cho bà H vay tiền mà thực tế chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, việc giao tiền là để thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, lời trình bày của ông T là không phù hợp với chính lời trình bày của ông trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, không phù hợp với nội dung của hai giấy vay tiền lập ngày 12 và 18/01/2016 nên không có căn cứ để chấp nhận. Hai giấy vay tiền ngày 12 và ngày 18/01/2016 được ký kết giữa bà H và ông T là có thực và có giá trị.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Đối với thửa đất số 530, xã H, huyện B, Thành phố H: Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T nhằm che dấu giao dịch vay tài sản nhưng tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T qua ông Nguyễn Huỳnh Đăng K và từ ông Nguyễn Huỳnh Đăng K, bà Lý Tuyết B qua bà Vũ Ngọc Đỗ Q thì chưa có biện pháp ngăn chặn chuyển dịch quyền tài sản liên quan đến đất tranh chấp; ông T là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, ông K, bà Q không biết tình trạng đất tranh chấp nên ông K, bà Q ngay tình khi nhận chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Hiện nay, bà Q đã hoàn tất thủ tục đăng bộ và đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 530; hiện trạng đất đã có các cột xi măng bao quanh đất do bà Q trả chi phí.

Theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì quyền lợi của người thứ ba ngay tình được bảo vệ khi giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông K cùng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà B và bà Q không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2016 giữa bà H và ông T cũng như hủy phần chỉnh lý nội dung cập nhật chuyển nhượng cho ông K ngày 20/6/2017 và bà Q ngày 22/11/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530; không chấp nhận yêu cầu buộc ông T giao cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do hiện nay thửa đất số 530 đã được công nhận quyền sử dụng cho bà Q nên việc giải quyết hậu quả giữa bà H, ông T sẽ căn cứ trên giá trị của thửa đất. Bà H, ông T đều có lỗi như nhau trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu cho việc vay tiền nên ông T có trách nhiệm bồi thường cho bà H số tiền tương ứng 1/2 giá trị thửa đất số 530, cụ thể là  $1/2 \times 2.399.032.324 = 1.199.516.162$  đồng.

[4.2] Đối với thửa đất số 557, xã H, huyện B, Thành phố H: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa ông T và bà H bị vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Nguyễn Thị Thùy L với ông Nguyễn Trung P bị vô hiệu. Tại cấp sơ thẩm, ông P có ý kiến trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất thì không đăng bộ sang tên được do có biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch quyền tài sản của Tòa án nên ông P và ông T, bà Linh đã tự thanh lý hợp đồng; ông P đã nhận lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng đã giao cho ông T, bà Linh và không có yêu cầu độc lập; ông T xác nhận điều này tại phiên tòa. Tại thời điểm xét xử, ông T là người trực tiếp đứng tên quyền sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 557 nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy phần chỉnh lý có nội dung chuyển nhượng cho ông T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T phải giao trả cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà H được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để cập nhật hoặc cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với thửa đất nêu trên.

Tại phiên tòa, ông T, bà H đều xác định hiện nay ông T vẫn đang quản lý thửa đất số 557; thửa đất số 557 vẫn là thửa đất trống, giữ nguyên hiện trạng theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 293921, số vào sổ cấp GCN: CH01329 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2011 cho bà H. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H vô hiệu nên ông T có trách nhiệm trả lại cho bà H thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005, xã H, huyện B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 293921, số vào sổ cấp GCN: CH01329 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2011. Do các bên đều có lỗi như nhau nên mỗi bên tự chịu thiệt hại.

[4.3] Đối với các giao dịch vay tiền ngày 12 và 18/01/2016, mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án các bên không yêu cầu giải quyết nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã giải quyết quan hệ vay nợ. Nhận thấy việc này nhằm đảm bảo

giải quyết triệt để các tranh chấp liên quan đến vụ án nên có cơ sở để chấp nhận. Cấp sơ thẩm đã xác định tổng số tiền gốc và lãi vay của Giấy vay nợ ngày 12/01/2016 bà H phải thanh toán cho ông T là 429.472.222 đồng; tổng số tiền gốc và lãi vay của Giấy vay nợ ngày 18/01/2016 bà H phải thanh toán cho ông T là 429.022.222 đồng. Tổng số tiền bà H có nghĩa vụ trả cho ông T là 854.494.444 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị, không chấp nhận kháng cáo của bà H, ông T; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: bà H, ông T phải nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 138, Điều 471 và Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm.

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 và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H và bị đơn ông Trần Văn T. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H:**

**1.1** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7, BĐĐC/2005, xã H, huyện B, Thành phố H, số công chứng 000163/2016/CCBH, quyền số 01.TP/CC-SCC/CCBH ngày 12/01/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B, Thành phố H số công chứng 000268/2016/CCBH, quyền số 01.TP/CC-SCC/CCBH ngày 18/01/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 002812/2019/CCBH, quyền số 02.TP/CC-SCC/CCBH ngày 08/5/2019 cùng lập tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

**1.2** Hủy phần chỉnh lý có nội dung “Chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, sinh năm 1971, CMND số: 022621826; địa chỉ: A7/219 ấp 1, xã P Phú, huyện B, Thành phố H. Theo hồ sơ số: 8897.CN.001” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 293921, số vào sổ cấp GCN: CH01329 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2011 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 07/12/2017. Buộc ông Trần Văn T giao trả cho bà Trần Thị Kim H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Trần Thị Kim H được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để cập nhật hoặc cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B, Thành phố H.

**1.3.** Buộc ông Trần Văn T giao trả cho bà Trần Thị Kim H thửa đất số 557, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 293921, số vào sổ cấp GCN: CH01329 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2011 cho bà H.

**2.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy phần chỉnh lý nội dung cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huỳnh Đăng K ngày 20/6/2017 và bà Vũ Ngọc Đỗ Q ngày 22/11/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 787932, số vào sổ cấp GCN H02739/7013911 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/11/2008 cho bà Trần Thị Kim H và không chấp nhận yêu cầu buộc ông T giao cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

**3.** Buộc ông Trần Văn T có trách nhiệm bồi thường cho bà Trần Thị Kim H số tiền đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 530, tờ bản đồ số 7 BĐĐC/2005 xã H, huyện B, Thành phố H 1.199.516.162 đồng (Một tỉ một trăm chín mươi chín triệu năm trăm mười sáu nghìn một trăm sáu mươi hai đồng).

**4.** Buộc bà Trần Thị Kim H phải thanh toán cho ông Trần Văn T tổng số tiền gốc và lãi vay của Giấy vay nợ ngày 12/01/2016 và 18/01/2016 tổng cộng là 854.494.444 đồng (T tám trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng), bao gồm tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), tiền lãi là 454.494.444 đồng (Bốn trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**5.** Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 305/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 438/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 27/8/2019.

Gỡ bỏ P tủa đối với tài khoản số 14410000136161 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thống Nhất mang tên bà Trần Thị Kim H.

**6. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Nguyên đơn là bà Trần Thị Kim H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với nội dung yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Trần Văn T là 37.754.833 (ba mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn T trăm ba mươi ba) đồng. Nguyên đơn đã đóng số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (mười triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0031780 ngày 11/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B nên sau khi căn trừ số tiền trên, nguyên đơn phải đóng bổ sung số tiền án phí là 28.054.833 (hai mươi T triệu không trăm năm mươi bốn nghìn T trăm ba mươi ba) đồng.

Bị đơn là ông Trần Văn T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 47.985.485 (bốn mươi bảy triệu chín trăm T mươi lăm nghìn bốn trăm T mươi lăm) đồng (đã làm tròn số).

**7. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Nguyên đơn bà Trần Thị Kim H, bị đơn ông Trần Văn T mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H, ông T đã nộp theo Biên lai thu số 0002214 ngày 23/5/2022 (do ông Nguyễn Tuấn L nộp thay) và Biên lai thu số 0002210 ngày 23/5/2022 (do Trần Ngọc Thanh nộp thay), của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

**8. Về chi phí tố tụng:** Nguyên đơn đã thực hiện xong; bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 7.000.000 (bảy triệu) đồng.

Trong 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của 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:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Nguyễn Văn Minh**