

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 199/2020/DS-PT  
Ngày: 18-12-2020  
V/v “tranh chấp hợp đồng vay  
tài sản và hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Thành Dương

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Hồng Luyến

Bà Đỗ Thị Nhung

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Huy Công – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 230/2020/QĐ-PT ngày 09/10/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 603/2020/QĐ-PT ngày 09/11/2020 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án số 1068/TB-TA ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Ngô Trọng T, sinh năm 1943.

2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: Khu A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà U:* Ông Ngô Trọng H, sinh năm 1969. Địa chỉ: khu E, ấp F, xã G, huyện D, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của nguyên đơn:* ông Phạm Hữu L - Luật sư Công ty luật hợp danh Anh em luật sư; Địa chỉ: đường H, khu phố I, phường K, Quận L, TP. Hồ Chí Minh - Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Trần Hữu H, sinh năm 1972

Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kiều D, sinh năm 1984

Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Ngô Trọng Ngh, sinh năm 1978

3. Bà Đỗ Thị Hải Y, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: HA River View, phường O, Quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Hải Y:* Ông Ngô Trọng Ngh, sinh năm 1978. Địa chỉ: HA River View, phường O, Quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Ngô Trọng H, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp Q, xã X, huyện Y, tỉnh Đồng Nai

5. Ông Ngô Trọng Nh, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp Q, xã X, huyện Y, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Trần Tấn Ph, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu phố Z, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

7. Công ty Cổ phần sản xuất thương mại TVA.

Địa chỉ: khu a, ấp b, xã c, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Trọng H, sinh năm 1969. Địa chỉ: khu a, ấp b, xã c, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

8. Văn phòng Công chứng V

Địa chỉ: ấp b, xã c, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp d, xã e, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

9. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành

Địa chỉ: khu f, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Trọng H, ông Ngô Trọng Ngh và ông Ngô Trọng Nh.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành.

*(Ông Trọng H, ông Ngh, Luật sư L, ông Hữu H, bà D, ông Ph có mặt, các đương sự khác vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*- Nguyên đơn ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y làm đại diện trình bày:*

Vào tháng 7 năm 2016 ông Ngô Trọng Ngh có thỏa thuận vay tiền với ông Trần Hữu H số tiền 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm triệu*) với lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Sau đó ông Ngô Trọng Ngh có nhờ cha mẹ mình là ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U đứng ra ký giúp hợp đồng vay tiền, nhưng thực tế ông T và bà U không có vay tiền. Mặc dù có ký hợp đồng vay, nhưng giữa ông T và bà U với ông H không có sự chuyển tiền cho vay. Việc vay mượn tiền này ông Trần Hữu H chuyển tiền cho ông Ngô Trọng Ngh vào tài khoản ngân hàng. Theo yêu cầu của ông Trần Hữu H thì ông T và bà U phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu H tại thửa đất số xx, yy tờ bản đồ số zz, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo chứ hai bên không có mua bán, mà thực tế là ông Ngô Trọng Ngh vay tiền của ông H.

Từ tháng 7 năm 2016 đến tháng 3 năm 2017 ông Ngh đã thanh toán số tiền 915.000.000 đồng qua tài khoản của bà D và ông H (trong đó bao gồm 500.000.000đ tiền gốc và 415.000.000đ tiền lãi theo thỏa thuận hợp đồng vay. Ngoài ra sau khi có hợp đồng chuyển nhượng ông Trần Hữu H đã liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành nhận số tiền 559.361.400 là tiền Nhà nước bồi thường do thu hồi một phần diện tích thửa đất xx, yy tờ bản đồ zz, xã A. Ông T và bà U đã nhiều lần yêu cầu ông Trần Hữu H hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký nhưng ông H không đồng ý nên ông T và bà U khởi kiện ra Tòa để yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số xxx ngày 15/7/2016 giữa ông T, bà U và ông Trần Hữu H, buộc ông H phải trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông T, bà U.

Ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U đề nghị Tòa án buộc ông Trần Hữu H phải trả lại số tiền bồi thường một phần diện tích đất của thửa xx và yy tờ bản đồ số zz xã A mà ông H đã nhận tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành là 559.361.400 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày ông Trần Hữu H nhận tiền cho đến khi xét xử vụ án là 45.000.000đ.

Ông T, bà U vẫn tiếp tục đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 18/2019/QĐ-BPKCTT ngày 15/2/2019 cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là thửa đất số xx và yy tờ bản đồ số zz xã A đối với ông Trần Hữu H.

*- Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Trần Hữu H trình bày:*

Năm 2016, ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông gồm các thửa số xx và yy tờ bản đồ số zz xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Khi chuyển nhượng thì các bên có lập hợp đồng và

được công chứng tại Văn phòng công chứng R. Trên thực tế, ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U cũng có ký hợp đồng vay của ông số tiền 2.500.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng tính từ ngày 16/7/2016 đến ngày 16/01/2017. Trước khi ký hợp đồng vay thì ông T, bà U đồng ý và tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa nói trên. Các bên đều thỏa thuận, trong thời hạn vay, nếu ông T và bà U không thanh toán được khoản nợ trên thì ông có quyền sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà U đã không thanh toán được nợ cho ông như đã thỏa thuận mà chỉ mới thanh toán được 500.000.000đ tiền gốc và 415.000.000đ tiền lãi. Khi hết thời hạn vay theo hợp đồng vay, ông chuẩn bị đi sang tên, đổi giấy chứng nhận theo quy định thì bị tai nạn không đi sang tên được và gia đình ông T, bà U cũng cố tình không thanh toán tiền nợ và kéo dài đến tận hôm nay. Ông T, bà U khởi kiện ông đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì ông không đồng ý vì khi các bên ký hợp đồng đều tự nguyện và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, không bị ai ép buộc. Trước đây, ông có đơn phản tố và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/7/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng R giữa ông và ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật và buộc ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông và phải tiến hành sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Tại phiên tòa, ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên và đề nghị Tòa án buộc ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U phải bồi thường giá trị chênh lệch của diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử theo giá trị chứng thư thẩm định giá với mức bồi thường 60% giá trị quyền sử dụng đất vì ông T, bà U là người vi phạm hợp đồng chứ không phải là ông. Ngoài ra, ông còn yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông số tiền còn nợ theo hợp đồng vay tài sản ngày 16/7/2016 số tiền là 2.000.000.000đ tiền gốc và tiền lãi phát sinh tính theo thỏa thuận của hợp đồng là 2%/tháng tính từ ngày 29/6/2017 (ngày cuối cùng đã thanh toán tiền lãi) cho đến ngày Tòa án xét xử (ngày 05/5/2020) là 34 tháng 05 ngày với số tiền là 1.366.667.000đ.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Hữu H, năm 2016 ông T, bà U có vay của chồng bà số tiền 2.500.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng vay tiền thì ông T, bà U tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa xx và yy tờ bản đồ số zz cho ông H. Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T, bà U thông qua anh Ngô Trọng Ngh đã thanh toán được cho ông H số tiền 500.000.000đ tiền gốc và 415.000.000đ tiền lãi được trả qua tài khoản ngân hàng của bà. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà U không thanh toán được khoản tiền vay theo như thỏa thuận cho chồng bà và cố tình kéo dài đến nay. Việc ông T, bà U yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với chồng bà là không có cơ sở vì hợp đồng các bên ký kết đúng theo quy định. Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà U, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trọng Ngh và bà Đỗ Thị Hải Y (do ông Ngh làm đại diện) trình bày:*

Ông là con trai của ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U, bà Đỗ Thị Hải Y là vợ của ông. Vào tháng 7 năm 2016 ông có thỏa thuận vay tiền với ông Trần Hữu H số tiền vay là 2,5 tỷ đồng với lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng. Sau khi thỏa thuận hai bên có lập hợp đồng vay mượn tiền, ông Trần Hữu H đề nghị cha mẹ ông là ông T, bà U ký hợp đồng vay tiền nên ông mới nhờ cha mẹ ký vào hợp đồng vay tiền với ông H. Trước khi chuyển số tiền vay thì ông Trần Hữu H có đề nghị cha mẹ ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa xx, yy tờ bản đồ zz xã A. Sau đó ông Trần Hữu H có chuyển số tiền 2,5 tỷ đồng vào tài khoản của ông. Hàng tháng ông trả tiền lãi cho ông Trần Hữu H thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng Vietcombank của bà Nguyễn Thị Kiều D (là vợ của ông Trần Hữu H). Trên thực tế ông là người vay tiền của ông H chứ không phải ông T, bà U và ông là người có trách nhiệm trả số tiền vay và lãi cho ông Trần Hữu H, đã nhiều lần ông thương lượng với ông Trần Hữu H tại nhà ông Trần Tấn Ph (anh ruột ông H) về việc trả số tiền vay nhưng không thành. Do đó, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa xx, yy tờ bản đồ số zz xã A giữa ông T, bà U với ông H. Ông sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ cho ông H.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trọng H đồng thời là đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần sản xuất thương mại T trình bày:*

Ông là con trai của ông T, bà U. Năm 2018 ông có thuê lại của ông T, bà U 1000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số xx tờ bản đồ số yy xã A để xây nhà xưởng cho Công ty. Công ty Thiên Việt An là công ty của ông. Diện tích đất các bên đang tranh chấp là tài sản của cha mẹ ông, ông không có công sức đóng góp gì mà chỉ là người thuê lại một phần diện tích đất để xây nhà xưởng, hết thời hạn thuê đất của Công ty thì ông sẽ trả lại cho cha mẹ ông là ông T, bà U. Đối với tranh chấp giữa ông T, bà U với ông H thì ông không có liên quan gì đến tranh chấp này nên ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do không có thời gian tham gia tố tụng nên ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trọng Nh trình bày:*

Ông là con trai của ông T, bà U, hiện nay ông đang sinh sống cùng cha mẹ trên diện tích đất đang tranh chấp. Tài sản này là của cha mẹ ông và ông không có công sức đóng góp gì. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và cho ông được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn Ph trình bày:*

Ông là anh trai của ông Trần Hữu H. Năm 2016 ông H có cho ông T, bà U vay số tiền 2.500.000.000đ và ông T, bà U có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất xx và yy tờ bản đồ số zz xã A với ông H. Sau đó ông H bị tai nạn và phải nằm điều trị tại bệnh viện, ông đã thay mặt ông H ký giấy xác nhận nợ và cam kết trả nợ với ông Ngô Trọng Ngh ngày 30/3/2017. Ông khẳng định giấy xác nhận nợ và cam kết trả nợ được ký giữa ông

với ông Ngh ngày 30/3/2017 là cam kết đối với khoản nợ của ông T, bà U với ông H, không phải là khoản nợ riêng của ông. Giữa ông với ông T, bà U, ông Ngh không có bất cứ quan hệ giao dịch gì và ông cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào liên quan đến hợp đồng giữa ông T, bà U với ông H. Ông không có ý kiến gì trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng R do ông Nguyễn Thanh T làm đại diện trình bày:*

Ngày 15/7/2016, ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U cùng với ông Trần Hữu H đến yêu cầu Văn phòng công chứng R công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa xx và yy tờ bản đồ số zz xã A. Sau khi kiểm tra tính pháp lý của các thửa đất và các giấy tờ liên quan khác của các bên tham gia giao dịch đầy đủ và hợp pháp thì Văn phòng Công chứng R thụ lý và tiến hành công chứng hợp đồng nói trên. Tại thời điểm công chứng, qua kiểm tra thì việc giao dịch đủ điều kiện pháp lý, công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý của việc chuyển nhượng và các bên đã đồng ý, tự nguyện ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Văn phòng công chứng khẳng định trong quá trình thực hiện công chứng đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng và các quy định pháp luật liên quan khác. Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để che đậy một giao dịch khác thì Văn phòng công chứng R không nắm được, không biết sự việc này vì họ không thỏa thuận tại Văn phòng công chứng. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị cho Văn phòng công chứng Võ Văn Rạng vắng mặt trong quá trình tham gia tố tụng.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành trình bày:*

Hộ ông Ngô Trọng T thuộc trường hợp thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng hệ thống thoát nước khu vực suối Nước Trong. Theo bản đồ trích đo thu hồi đất (hồ sơ bồi thường) thì ông T, bà U sử dụng thửa đất số xx tờ bản đồ số yy có tổng diện tích là 3.150m<sup>2</sup> diện tích thu hồi là 967,2m<sup>2</sup> và thửa đất số zz (thửa mới là xy) có diện tích là 7.934m<sup>2</sup>, diện tích thu hồi là 843m<sup>2</sup>. Phần đất thu hồi đã được kiểm kê, tính toán và lập phương án phê duyệt bồi thường với số tiền 559.361.400đ tại các Quyết định số 6835/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 và 4808/QĐ-UBND ngày 13/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành. Trung tâm phát triển quỹ đất đã chi trả số tiền này cho ông Trần Hữu H vì thời điểm chi tiền, ông H đã nhận chuyển nhượng hai thửa đất nói trên từ ông T, bà U theo hợp đồng chuyển nhượng số 429 ngày 15/7/2016 được Công chứng tại Văn phòng công chứng R. Trung tâm phát triển quỹ đất không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại bản án số 07/2020/DS-ST ngày 05/5/2020, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã quyết định:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U đối với ông Trần Hữu H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2016 được ký kết giữa ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U với ông Trần Hữu H. Hợp đồng được công chứng, chứng thực số 429 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2016 tại Văn phòng công chứng R. Ông Trần Hữu H phải có trách nhiệm trả lại cho ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BYXXXX, BYYYYY do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/02/2015.

- Buộc ông Trần Hữu H phải trả lại cho ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U số tiền bồi thường do thu hồi đất đã nhận tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành là 559.361.400đ. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U trên khoản tiền này.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu H đối với ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng*”.

- Buộc ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Hữu H số tiền còn nợ là 3.366.667.000đ (*Ba tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*) (tiền gốc 2.000.000.000đ + tiền lãi 1.366.667.000đ).

- Buộc ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U phải có nghĩa vụ bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu H số tiền là 10.238.450.000đ (*Mười tỷ hai trăm ba mươi tám triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng*).

Bù trừ nghĩa vụ thực hiện thanh toán, sau khi trừ đi khoản tiền ông H phải trả lại cho ông T, bà U, ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U còn phải tiếp tục thanh toán số tiền bồi thường cho ông Trần Hữu H là 13.045.755.600đ (*Mười ba tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm đồng*)  $(3.366.667.000đ + 10.238.450.000đ - 559.361.400đ) = 13.045.755.600đ$ .

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 15/5/2020 ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;

- Ngày 19/5/2020 ông Ngô Trọng H, ông Ngô Trọng Ngh và ông Ngô Trọng Nh kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng trong đánh giá chứng cứ, sai lầm nghiêm trọng trong áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ngày 20/5/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2016 giữa ông T, bà U với ông Trần Hữu H vô hiệu, hủy việc buộc ông T, bà U có nghĩa vụ bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu H số tiền 10.238.450.000đ.

*Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm trình bày:*

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 429 cần phải áp dụng Điều 124 BLDS, tuyên vô hiệu bởi: Hai bên ký hợp đồng số 429, khẳng định là “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có công chứng. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng rõ ràng, không trái pháp luật. Nhưng cũng chính 2 bên thừa nhận, hợp đồng đó “chỉ là biện pháp đảm bảo” cho khoản vay 2,5 tỷ. Không bên nào thực hiện hợp đồng, cụ thể là tiền không trả, đất không giao. Giá trị quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng so với giá trị thực tế, thấp hơn đến hơn 20 lần. Điểm 3b Điều 7 hợp đồng 429 quy định “kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên để thực hiện việc thế chấp, chuyển nhượng, bảo lãnh, mua bán...”. Nhưng tại hợp đồng vay 2,5 tỷ 1 ngày sau đó, Điều 2 ghi nhận “Bên B đồng ý thế chấp tài sản là giấy CNQSDĐ số...”. Tòa sơ thẩm cũng cho rằng quan hệ giữa hợp đồng số 429 và hợp đồng vay 2,5 tỷ là có “mối quan hệ ràng buộc.

- Đối với việc buộc nguyên đơn bồi thường 10.238.450.000đ là không có căn cứ pháp luật, vì: Theo bản án sơ thẩm, Tòa án áp dụng các Điều luật 117, 419, 422, 427, 463, 466, 468 và 502 Bộ luật dân sự để đưa ra phán quyết. Tuy nhiên, trong trường hợp của vụ án này, nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn 10 tỷ. Nếu áp dụng Điều 419 Bộ luật dân sự, buộc nguyên đơn bồi thường 10 tỷ là không đúng vì theo Điều 419 Bộ luật dân sự quy định về “thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng”. Nếu áp dụng các Điều 422 chấm dứt hợp đồng, Điều 427 hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng buộc nguyên đơn bồi thường 10 tỷ cũng không đúng vì trong vụ án này, các bên không ai yêu cầu chấm dứt hay hủy bỏ hợp đồng. Để buộc nguyên đơn phải bồi thường 10 tỷ, bị đơn phải chứng minh nguyên đơn có lỗi trong việc ký kết hợp đồng 429 và bị đơn có thiệt hại trên thực tế, do lỗi của nguyên đơn. Lỗi trong trường hợp này, phải hiểu là, bị đơn đã có hành vi nhất định, mà hành vi đó dẫn đến việc nguyên đơn quyết định phải ký hợp đồng bị vô hiệu. Trên thực tế, nguyên đơn không có lỗi gì trong việc ký hợp đồng này, người có lỗi chính là bị đơn, vì bị đơn yêu cầu buộc nguyên đơn ký hợp đồng để đảm bảo cho khoản vay 2,5 tỷ. Về thiệt hại, bị đơn không thiệt hại gì khi ký hợp đồng này. Người bị thiệt hại chính là nguyên đơn do bị giữ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, không thể đưa hơn 6.000m<sup>2</sup> đất tham gia bất cứ giao dịch nào theo công năng vốn có của nó, để sinh lợi, từ tháng 7/2016 đến nay.

- Đối với hợp đồng vay 2,5 tỷ vào ngày 16/7/2016: Đây chính xác là giao dịch giả tạo để che dấu giao dịch khác. Trong đó, giao dịch giả tạo là hợp đồng vay ký giữa nguyên đơn và bị đơn, còn giao dịch được che dấu chính là hợp đồng vay giữa bị đơn và ông Ngô Trọng Ngh. Ông Ngô Trọng Ngh cũng thừa nhận mình là bên đi vay trong hợp đồng, đồng thời nhận tiền vay và đóng lãi, ngày 30/3/2017 ông Nghĩ là người ký “giấy xác nhận nợ và cam kết trả nợ” (Bút lục 12 hồ sơ vụ án). Điều 4 hợp đồng vay 2,5 tỷ quy định “đây là 1 phần không thể tách rời kèm với hợp đồng mua bán công chứng số 429”. Điều này cho thấy, cả hợp đồng số 429 và hợp đồng vay 2,5 tỷ đều là hợp đồng giả cách,



nhằm che dấu hợp đồng chính là hợp đồng vay giữa bị đơn và ông Ngô Trọng Ngh; Tại phiên tòa sơ thẩm cũng bị đơn thừa nhận “ông Ngh vay tiền nhưng ông T và bà U ký hợp đồng”.

- Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát huyện Long Thành là hoàn toàn có căn cứ pháp luật.

Từ những nội dung trình bày trên, đề nghị Tòa án áp dụng Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 124 Bộ luật Dân sự, sửa bản án sơ thẩm: Tuyên hợp đồng số 429 vô hiệu; Tuyên hủy bỏ 1 phần bản án sơ thẩm về việc buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn 10.238.450.000đ; Tuyên hợp đồng vay 2,5 tỷ giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, đồng thời tuyên ông Ngô Trọng Ngh là người có trách nhiệm trả tiền vay cho bị đơn theo hợp đồng vay 2,5 tỷ ngày 16/7/2016 - cũng là theo sự tự nguyện của ông Ngô Trọng Ngh.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký đảm bảo đúng thành phần, đảm bảo khách quan, vô tư, đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án : Theo Điều 2 của Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 429 ngày 15/7/2016 giữa ông T, bà U với ông Trần Hữu H thì các bên vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY XXXX, thửa đất số xx tờ bản đồ số yy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY YYYY, thửa đất số xx tờ bản đồ số yy được coi là tài sản thế chấp cho khoản vay. Tuy nhiên, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo cho hợp đồng vay cũng không có giá trị pháp lý vì hợp đồng vay có thế chấp quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực và không đăng ký giao dịch đảm bảo. Mặt khác, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà bên ông T, bà U không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì bên ông H được chỉ được xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 721 BLDS năm 2004 sửa đổi bổ sung năm 2011 (nếu hợp đồng thế chấp đảm bảo giá trị pháp lý) chứ không mặc nhiên coi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 15/7/2016 phát sinh hiệu lực. Vì ngày 15/7/2016, tuy các bên cùng ký kết hợp đồng CNQSDĐ (đảm bảo đúng hình thức theo quy định) nhưng thực tế các bên không giao tiền, không nhận đất và đều thừa nhận ký là để bảo đảm cho khoản vay ngày 16/7/2016, có nghĩa hợp đồng chuyển nhượng này là không có thật nên là giao dịch dân sự giả tạo vi phạm quy định tại Điều 129 BLDS năm 2004 sửa đổi bổ sung năm 2011 nên hợp đồng CNQSDĐ ngày 15/7/2016 vô hiệu ngay từ thời điểm các bên xác lập giao dịch, không làm phát sinh quyền nghĩa vụ giữa các bên, thực tế các bên cũng không giao tiền, nhận đất nên không có thiệt hại xảy ra để xem xét bồi thường giá trị hợp đồng chuyển nhượng như yêu cầu phản tố của bị đơn. Bản án sơ thẩm thừa nhận giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng, tuyên hủy hợp đồng (theo yêu cầu của 1 bên), xác định ông T, bà U có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu mà không tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô

hiệu và buộc ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U phải có nghĩa vụ bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu H số tiền là 10.238.450.000đ là không đúng quy định pháp luật. Đối với việc giải quyết hợp đồng vay tài sản và trả số tiền bồi thường đất của nguyên đơn, bị đơn Tòa cấp sơ thẩm giải quyết đúng pháp luật, kháng cáo, kháng nghị không yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của ông T bà U, chấp nhận một phần kháng cáo của các ông Ngh, Nh và Ngô Trọng H, sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng CNQSDĐ ngày 15/7/2016 giữa ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U với ông Trần Hữu H là vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hữu H về việc buộc ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U phải có nghĩa vụ bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu H số tiền là 10.238.450.000đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Kháng cáo của nguyên đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành được thực hiện đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Ngày 15/7/2016, tại Văn phòng công chứng R, ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U và ông Trần Hữu H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng, chứng thực số 429 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2016 tại Văn phòng công chứng R đối với hai thửa xx và yy tờ bản đồ số zz xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá 781.560.000đ. Ngày 16/7/2016, ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị Un và ông Trần Hữu H tiếp tục ký hợp đồng vay tài sản với nội dung ông H cho ông T, bà U vay số tiền 2.500.000.000đ, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 6 tháng tính từ ngày ký kết hợp đồng. Để bảo đảm cho khoản vay này, ông T, bà U thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BYXXX và BYYYY đối với hai thửa đất xx, yy tờ bản đồ số zz xã A và kèm theo hợp đồng chuyển nhượng số 429 nói trên đã được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[4] Tất cả các đương sự đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2016 là để đảm bảo trước cho khoản vay ký ngày 15/7/2016, tuy nhiên bị đơn không đồng ý tuyên bố hợp đồng này bị vô hiệu vì tại điều 2 của hợp đồng vay tài sản ngày 16/7/2016 các bên có thỏa thuận trong trường hợp ông T, bà U không thanh toán được số tiền vay 2.500.000.000đ cho ông H thì ông H có quyền đi sang tên, cấp đổi giấy chứng nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 429 ngày 15/7/2016 mà không cần sự đồng ý của bên ông T, bà U. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay tài sản, ông T, bà U chỉ thanh toán được cho ông Hiếu 500.000.000đ tiền gốc và 415.000.000đ tiền lãi. Do vậy, nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 429 ngày 15/7/2016 thì ông

T, bà U phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ đồng thời phải bồi thường giá trị hợp đồng chuyển nhượng cho ông. Yêu cầu này không có căn cứ bởi lẽ: Các bên cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng để làm tin cho hợp đồng vay tài sản, thực tế các bên không giao tiền, không nhận đất, có nghĩa hợp đồng chuyển nhượng này là không có thật, là giao dịch dân sự giả tạo vi phạm quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2016 vô hiệu ngay từ thời điểm các bên xác lập giao dịch, không làm phát sinh quyền nghĩa vụ giữa các bên, thực tế các bên cũng không giao tiền, nhận đất nên không có thiệt hại xảy ra để xem xét bồi thường giá trị hợp đồng chuyển nhượng như yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Vì những phân tích trên, có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, chấp nhận kháng cáo của ông T bà U, chấp nhận một phần kháng cáo của các ông Ngh, Nh và Ngô Trọng H, sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/7/2016 giữa ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U với ông Trần Hữu H là vô hiệu, do che đậy giao dịch đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản ngày 16/7/2016 giữa ông T, bà U với ông H; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hữu H về việc buộc ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U phải có nghĩa vụ bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu H số tiền là 10.238.450.000đ. Đối với hợp đồng vay tài sản là hợp đồng có thật nên có hiệu lực, ông T và bà U phải trả lại khoản tiền vay còn nợ và tiền lãi phát sinh.

Đối với khoản nợ gốc và khoản vay đã thanh toán, các đương sự đồng ý và không ai tranh chấp cũng như đề nghị xem xét lại nên không giải quyết.

[6] Như vậy, xác định khoản nợ gốc còn phải trả là hai tỷ đồng. Theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự, lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 1,67%/ tháng. Theo hợp đồng vay, các bên thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, cao hơn quy định của pháp luật nên phải điều chỉnh lại, đại diện ông T, bà U là người vay đồng ý trả lãi theo lãi suất cao nhất 1,67%/tháng, thời gian tính lãi đến khi xét xử sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận điều chỉnh theo mức lãi suất này, tiền lãi được tính cụ thể như sau:

$\{2.000.000.000 \text{ đồng} \times 1,67\%\} \times 34 \text{ tháng} 05 \text{ ngày} = 1.141.165.000 \text{ đồng}.$

Tổng cộng cả gốc và lãi, ông Tín, bà Uyên phải trả cho ông Hiếu số tiền 3.141.165.000 đồng.

[7] Về án phí: ông T bà U được miễn án phí dân sự. Ông H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Trình bày của các Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với một phần chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần. Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U, chấp nhận một phần kháng cáo của các ông Ngô Trọng Ngh, ông Ngô Trọng Nh và ông Ngô Trọng H, sửa một phần bản án sơ thẩm số 07/2020/DSST ngày 05 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 419, Điều 422, Điều 427, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U đối với ông Trần Hữu H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2016 được ký kết giữa ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U với ông Trần Hữu H, được công chứng, chứng thực số 429 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2016 tại Văn phòng công chứng R vô hiệu.

- Buộc Ông Trần Hữu H trả lại cho ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BYXXXX, BYYYY do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/02/2015.

- Buộc ông Trần Hữu H phải trả lại cho ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U số tiền bồi thường do thu hồi đất đã nhận tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành là 559.361.400đ (Năm trăm năm mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn, bốn trăm đồng). Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U trên khoản tiền này.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hữu H đối với ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U về việc xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

**2.** Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hữu H đối với ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

- Buộc ông Ngô Trọng T, bà Nguyễn Thị U phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Hữu H số tiền còn nợ là 3.141.165.000 đồng (Ba tỷ một trăm bốn mươi một triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn đồng), (tiền gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi 1.141.165.000 đồng).

**3.** Bù trừ nghĩa vụ thực hiện thanh toán, sau khi trừ đi khoản tiền ông Hiếu phải trả lại cho ông T, bà U, ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U còn phải tiếp tục thanh toán số tiền bồi thường cho ông Trần Hữu H là: {3.141.165.000 đồng - 559.361.400 đồng} = 2.581.803.600 đồng (Hai tỷ năm trăm tám mươi một triệu tám trăm linh ba ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày ông Trần Hữu H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**4. Về án phí:** Áp dụng Điều 12 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 miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U. Số tiền tạm ứng án phí ông T, bà U đã nộp 16.300.000đ (Mười sáu triệu, ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001139 ngày 18/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành được hoàn trả cho ông Ngô Trọng T và bà Nguyễn Thị U.

- Ông Trần Hữu H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 26.374.456đ (Hai mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi tư nghìn, bốn trăm năm sáu nghìn đồng) án phí dân sự đối với số tiền phải trả cho ông T, bà U. Số tiền tạm ứng án phí 52.400.000đ (Năm mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng) ông H đã nộp theo biên lai thu số 0002910 ngày 23/12/2019 được trừ vào số tiền án phí ông H phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Hữu H số tiền tạm ứng án phí còn lại là 25.725.544đ (Hai mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm bốn mươi bốn đồng).

- Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại ông Ngô Trọng Ngh, ông Ngô Trọng Nh, ông Ngô Trọng H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành số 3412 ngày 19/5/2020, số 3439, 3440 ngày 25/5/2020.

**5. Về chi phí tố tụng:** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo địa chính, thu thập tài liệu chứng cứ là 108.116.201đ, nguyên đơn phải chịu và đã nộp đủ.

**6. Trường hợp bản án được thi hành** theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành;
- Chi cục thi hành án huyện Long Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

**Phạm Thành Dương**

