

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 269/2020/DS-PT

Ngày 16 - 9 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Lê Minh Đạt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2020/QĐPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn T (N), sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

**- Bị đơn:**

1. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1963 (có mặt);

2. Ông Bùi Thanh B, sinh năm 1962 (ủy quyền cho bà Trần Thị Đ theo văn bản ủy quyền ngày 14/9/2020).

Cùng địa chỉ: số 538/AĐ1, ấp AĐ 1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Phan Thị M, sinh năm 1968 (ủy quyền cho ông Lê Văn T theo Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2020).

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Dương Thị Diễm T, sinh năm 1975 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 03/9/2019);

Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Anh Bùi Quốc P, sinh năm 1985 (ủy quyền cho bà Trần Thị Đ theo Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2020);

4. Chị Bùi Trần Hà P, sinh năm 1988 (có mặt);

Cùng địa chỉ: số 538/AĐ1, ấp AĐ 1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

5. Chị Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1989 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 18/5/2020);

Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tóm tắt như sau:*

*Nguyên đơn ông Lê Văn T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M trình bày:*

Ngày 02/01/2019, ông Bùi Thanh B (chồng bà Đ) và bà Trần Thị Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông toàn bộ nhà chính, đất tại thửa số 340, tờ bản đồ 18, diện tích 1.755m<sup>2</sup> (loại đất ONT+CLN), tọa lạc tại ấp AĐ1, xã T, huyện T với giá là 1.500.000.000 đồng, các tài sản còn lại cùng với cây trồng trên thửa đất này thì vợ chồng bà Đ sẽ tự di dời đi nơi khác. Sau khi ký hợp đồng ông đã trả đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho vợ chồng bà Đ. Bà Đ, ông B đã sử dụng số tiền này để trả nợ vay tại ngân hàng, trả cho bà T360.000.000 đồng theo quyết định thi hành án. Số còn lại bà Đ làm ăn mua bán. Sau đó, bà Đ, ông B đã không thực hiện việc giao nhà và đất cho ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu bà Đ, ông B thực hiện theo hợp đồng đã ký kết là giao nhà và đất thuộc thửa số 340, tờ bản đồ 18, diện tích 1.755m<sup>2</sup> (loại đất ONT+CLN), tọa lạc tại ấp AĐ1, xã T, huyện T cho ông. Hiện tại, thửa đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/3/2019. Ông đồng ý với Biên bản định giá tài sản ngày 11/10/2019 và Hòa đồng hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 31/12/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Bị đơn bà Trần Thị Đ, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Thanh B trình bày:*

Bà thừa nhận vào ngày 02/01/2019 vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng đôi với thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích 1.755m<sup>2</sup> (loại đất ONT+CLN), tọa lạc tại ấp AĐ1, xã T, huyện T với ông Lê Văn T. Tuy nhiên, bà Đ cho rằng việc hợp đồng không thực hiện được là do vợ chồng bà không có chuyển nhượng nhà và thửa đất nói trên cho ông T. Mục đích ký hợp đồng trên là để thế chấp vay tiền của ông T. Vì trước đó, bà làm thủ tục vay tiền ở Ngân hàng Sacombank Chi nhánh Bến Tre-Phòng giao dịch huyện T để vay số tiền 850.000.000 đồng và có thế chấp QSDĐ thửa đất nói trên. Ngoài ra, bà còn nợ bà Dương Thị Diễm T là em dâu của vợ ông T một số tiền chưa trả. Nên bà T giới thiệu cho bà cầm thực đất cho vợ chồng ông T để lấy tiền trả nợ cho bà T và để trả cho Ngân hàng. Hai bên thỏa thuận và đồng ý là vợ chồng bà cầm thửa đất 145, tờ bản đồ 12 với giá 1.500.000.000 đồng cho ông T, thời hạn 02 năm chuộc lại với lãi suất 2%/tháng, đóng lãi hàng tháng, nếu không thực hiện đúng cam kết thì bồi thường gấp 3 lần. Đến ngày 28/12/2018, bà cùng bà Mỹ, bà T đến Ngân hàng Sacombank phòng giao dịch T, bà M (vợ ông T) trả cho Ngân hàng số tiền vay mà bà còn nợ là 786.000.000 đồng và lấy GCNQSDĐ ra. Do bà M có công việc nên về trước, sau khi trả tiền xong thì bà T giữ GCNQSDĐ của bà, đồng thời bà T đưa cho bà “Bản cam kết” đã lập sẵn cho vợ chồng bà ký tên. “Bản cam kết” lập thành 02 bản, vợ chồng bà ký vào 02 bản, bà và bà T mỗi người giữ 01 bản, bản cam kết chỉ ghi năm 2018, không ghi ngày tháng. Cùng ngày này thì ông T đưa tiếp 60.000.000 đồng để bà trả cho bà T3 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện T (thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quyết định thi hành án). Hai lần đưa số tiền này đều không có giấy tờ giao nhận tiền.

Cho nên, ngày 02/01/2019, bà T kêu vợ chồng bà đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng cầm thực đất cho ông T, nhưng bà T nói cầm thực đất là không công chứng được mà phải nói là bán thì mới công chứng được, kêu bà khi ai hỏi là phải nói bán, vợ chồng bà sợ ký bán rồi không chuộc lại được, thì bà T nói đã lập sẵn “văn bản thỏa thuận” cầm thực đất cho vợ chồng bà rồi. Do bà đang thiếu tiền và tin tưởng bà T nên vợ chồng bà cũng đồng ý. Hợp đồng chuyển nhượng đã được lập sẵn, khi đưa cho công chứng viên xem thì công chứng viên hỏi bán hay gì thì bà nói bán, vợ chồng bà có đọc lại rồi ký tên vào hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

Đến tối ngày 02/01/2019, bà và vợ chồng ông T xuống nhà bà T, vợ chồng ông T tính trong số tiền cầm thực đất 1.500.000.000 đồng đã đưa trước 02 khoản là 846.000.000 đồng, còn lại 654.000.000 đồng, vợ chồng ông T và bà T buộc bà phải khấu trừ vào số tiền bà nợ bà T là 251.900.000 đồng, bà cũng đồng ý khấu trừ, số

tiền còn lại bà nhận là 402.000.000 đồng là đủ với số tiền 1.500.000.000 đồng ghi trong tờ “Văn bản thỏa thuận”, văn bản thỏa thuận này bà và ông T cùng ký tên, mỗi người giữ 01 bản. Mặc dù nhận tiền cuối cùng là ngày 02/01/2019 nhưng vợ chồng ông T kêu bà ghi ngày 28/12/2018 là ngày đưa tiền trả nợ ngân hàng để sau này tính tiền đóng lãi là ngày 28 hàng tháng, bà thấy chênh lệch chỉ vài ngày không đáng kể nên bà ghi ngày 28/12 và ghi thêm ngày 22 âm lịch vào tờ văn bản thỏa thuận.

Khoảng hơn một tháng, bà chưa kịp đóng lãi thì ông T điện thoại chửi bới bà, bà năn nỉ ông T cho bà đến 02 tháng bà sẽ đóng lãi luôn. Sau đó, đến đủ 02 tháng bà đến nhà ông T đóng lãi thì ông T cho rằng đã sang tên GCNQSDĐ qua cho ông rồi, nên ông không lấy tiền lãi nữa. Đến ngày 18/3/2019, bà cùng cháu bà là chị Nguyễn Thị Thanh T4 đến nhà ông T xin chuộc lại nhà và đất giá 1.500.000.000 đồng và đóng tiền lãi 02 tháng 10 ngày nhưng ông T không đồng ý, ông T nói chuộc lại với giá 2.300.000.000 đồng, bà không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp. Bà làm đơn tố cáo ông T đến UBND xã T nhưng không giải quyết được, sau đó ông T kiện bà đến UBND xã T, tại buổi hòa giải, ông T đồng ý cho bà chuộc lại nhà đất với giá 1.700.000.00 đồng nhưng bà không đồng ý nên ông T khởi kiện ra tòa.

Toàn bộ nhà, đất, công trình kiến trúc và cây trồng trên đất đều là của vợ chồng bà, ngôi mộ trên đất là mộ của bà ngoại bà. Riêng nhà gas tạm bằng tole ở phía trước là bà cho con gái bà là chị Bùi Trần Hà P xây cất để bán gas vào khoảng năm 2016-2017.

Riêng chị Nguyễn Thị Bích T1 trước đây là vợ của Bùi Quốc P là con dâu bà, nhưng chị T2 và anh P đã ly hôn vào năm 2019. Trước khi ly hôn anh chị không còn sống chung với gia đình bà, sau khi ly hôn chị T2 đi đâu bà không biết rõ. Đất và tài sản trên đất đều là tài sản chung của vợ chồng bà, vợ chồng bà mua đất cất nhà trước khi anh P cưới chị T2, vợ chồng anh P, chị T2 không có đóng góp gì vào các tài sản trên đất nên không có liên quan gì đến anh P, chị T2.

Đối với biên bản định giá ngày 11/10/2019 bà không đồng ý vì bà không bán đất nên bà không đồng ý cho định giá, còn giá Hội đồng định giá đã định là cao hay thấp bà không có ý kiến và không yêu cầu định giá lại. Đối với họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 31/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thì bà cũng không đồng ý, bởi vì bà không có bán nên bà không cho đo đạc và không yêu cầu đo đạc lại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Trần Hà P trình bày:*

Việc cha mẹ chị thỏa thuận cầm thực đất với ông Lê Văn T như thế nào chị không biết, đến khi mẹ chị đến chuộc lại thì ông T không đồng ý, xảy ra tranh chấp

vào năm 2019 chị mới biết. Nhà và đất tranh chấp, các công trình kiến trúc và cây trồng trên đất đều là của cha mẹ chị. Riêng nhà gas tạm ở phía trước là do mẹ chị cho chị xây cất để bán gas vào năm 2016, chi phí xây dựng do chị bỏ ra nên là tài sản của chị. Cha mẹ chị không có bán nhà đất cho ông T, nên ông T yêu cầu giao nhà đất thì chị không đồng ý.

Đối với biên bản định giá ngày 11/10/2019 và họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 31/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thì chị không có ý kiến, bởi vì đất này cha mẹ chị không có bán nên không đồng ý cho đo đạc và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre quyết định:

Áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T(N). Buộc bị đơn bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Quốc P, chị Bùi Trần Hà P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/01/2019. Giao thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích qua đo đạc thực tế 1.718,3m<sup>2</sup> cùng nhà và tài sản trên đất, tọa lạc tại ấp AĐ1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Lê Văn T (có họa đồ kèm theo).

2. Ông Lê Văn T được quản lý, sử dụng các tài sản và cây trồng trên đất gồm: quán nước, kho gas, nhà sau, nhà tắm, mái che, chuồng bò, nền tráng xi măng và rọ rom, hàng rào bê tông lắp khung hình, 05 hồ xi măng chứa nước, 03 mái xi măng chứa nước, 19 cây dừa đang cho trái, 01 cây vú sữa, 02 cây mận, 05 cây dừa nhỏ, 03 bụi chuối, 01 cây chùm ruột, 01 cây nguyệt quế, 09 chậu kiểng, 01 hòn non bộ, 01 hàng rào xây tường lửng. Ông T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản bằng tiền cho bà Đ, ông B là 130.115.000 (Một trăm ba mươi triệu, một trăm mười lăm nghìn) đồng và trả cho chị Bùi Trần Hà P giá trị kho gas là 25.984.000 (Hai mươi lăm triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T đồng ý để ngôi mộ trên đất, không yêu cầu di dời. Bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B, anh Bùi Quốc P, chị Bùi Trần Hà P được quyền lưu cư trong thời gian 06 (sáu) tháng để tìm nơi ở mới.

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

Ngày 29/6/2020, bị đơn bà Trần Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên vẫn giữ yêu cầu khởi; phía bị đơn bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên nội dung kháng cáo. Theo bà Đ, thì bà xác định vợ chồng bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 340, tờ bản đồ 18 cùng nhà trên đất cho ông T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/01/2019 vợ chồng bà ký chỉ nhằm mục đích làm tin cho ông T chứ không phải mua bán, do đó bà không đồng ý giao nhà và đất cho ông T. Ông T cho rằng bà hứa di dời các tài sản khác và cây trồng trên đất để giao nhà cho ông T là không có. Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý trả cho ông T số tiền cầm thực là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật (trong số tiền 1.500.000.000 đồng thực chất bà chỉ nhận 1.248.100.000 đồng, còn 251.900.000 đồng vợ chồng ông T và bà T buộc bà phải khấu trừ vào số tiền bà nợ bà T).

*Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của bà Đ và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Lê Văn T yêu cầu ông B, bà Đ giao thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích qua đo đặc thực tế 1.718,3m<sup>2</sup> cùng nhà trên đất, tọa lạc tại ấp AD1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông. Phía bị đơn không đồng ý, vì việc ký chuyển nhượng đất vào ngày 02/01/2019 là thỏa thuận ký thế chấp để đảm bảo số tiền trước đó ông T cho phía bị đơn vay.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Quốc P, chị Bùi Trần Hà P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/01/2019. Giao thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích qua đo đặc thực tế 1.718,3m<sup>2</sup> cùng nhà và tài sản trên đất, tọa lạc tại ấp AD1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Lê Văn T; Ông Lê Văn T được quản lý, sử dụng các tài sản và cây trồng trên đất gồm: quán nước, kho gas, nhà sau, nhà tắm, mái che, chuồng bò, nền tráng xi măng và rọ rom, hàng rào bê tông lắp khung hình, 05 hồ xi măng chứa nước, 03 mái xi măng chứa nước, 19 cây dừa đang cho

trái, 01 cây vú sữa, 02 cây mận, 05 cây dừa nhỏ, 03 bụi chuối, 01 cây chùm ruột, 01 cây nguyệt quế, 09 chậu kiểng, 01 hòn non bộ, 01 hàng rào xây tường lửng. Ông T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản bằng tiền cho bà Đ, ông B là 130.115.000 (Một trăm ba mươi triệu, một trăm mười lăm nghìn) đồng và trả cho chị Bùi Trần Hà P giá trị kho gas là 25.984.000 (Hai mươi lăm triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T đồng ý để ngôi mộ trên đất, không yêu cầu di dời. Bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B, anh Bùi Quốc P, chị Bùi Trần Hà P được quyền lưu cư trong thời gian 06 (sáu) tháng để tìm nơi ở mới.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên bị đơn có đơn kháng cáo.

[2] Về nguồn gốc nhà và đất: Theo sự thừa nhận của các bên đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có căn cứ khẳng định toàn bộ thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích 1755m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre và căn nhà chính trên đất có nguồn gốc trước đây do vợ chồng bà Trần Thị Đ mua, sau đó cất nhà ở trên đất. Ngày 23/6/2004, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là thửa 145, tờ bản đồ 12, diện tích 1.705m<sup>2</sup> do bà Đ đứng tên giấy chứng nhận. Ngày 22/12/2015, UBND huyện T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 340, tờ bản đồ 18, diện tích 1.755m<sup>2</sup>.

[3] Về giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Đ, ông B với ông Lê Văn T: Ông T (nguyên đơn) cho rằng phía ông B, bà Đ (bị đơn) đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà và phần đất thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 18, diện tích 1755m<sup>2</sup> tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (thửa cũ là thửa số 145, tờ bản đồ số 12) của vợ chồng bà Đ, ông B với giá 1.500.000.000 đồng. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho vợ chồng bà Đ, ông B nhận. Chứng cứ ông T cung cấp cho Tòa án là để chứng minh là ông được đứng tên quyền sử dụng đất. Trong khi đó, bà Đ cung cấp cho Tòa án “Văn bản thỏa thuận lập ngày 28/12/2018” và bản cam kết ghi năm 2018 không ghi ngày tháng của bên phía ông T lập để chứng minh việc bà và ông B không có chuyển nhượng phần đất nêu trên cho phía ông T.

[4] Theo “Văn bản thỏa thuận” ngày 28/12/2018 có nội dung: “Ông B, bà Đ muốn vay tiền để làm ăn nên thỏa thuận vay của ông Lê Văn T...số tiền 1.500.000.000 đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng), chịu lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 02 năm kể từ ngày 28/12/2018 đến ngày 28/12/2020. Đúng vào ngày 28 hàng tháng, ông B, bà Đ phải trả tiền lãi cho ông T. Nếu sau 02 tháng, ông B, bà Đ không trả lãi đúng hạn, ông T được toàn quyền định đoạt, sử dụng nhà và đất thuộc thửa 145, tờ bản đồ 12...và kết thúc hợp đồng vay vì ông B, bà Đ đã không làm đúng thỏa thuận vay”. Văn bản thỏa thuận ngày 28/12/2018, hai bên còn thỏa

thuận bà Đ, ông B có thể chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và nhà trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà Đ, ông B vào ngày 22/12/2015.

[5] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Đ, ông B với ông T được ký ngày 02/01/2019 sau 05 ngày với văn bản thỏa thuận vay tiền ngày 28/12/2018. Trong khi văn bản thỏa thuận vay tiền hai bên thỏa thuận nếu sau 02 tháng, phía bà Đ không thực hiện trả lãi đúng thì ông T được quyền định đoạt phần đất và nhà nói trên. Tuy nhiên, chỉ sau 05 ngày lại ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông T cho rằng, hai bên đã hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 28/12/2018 mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng bà Đ không thừa nhận, bà khẳng định bà chỉ vay tiền, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là bên phía ông T yêu cầu để làm tin. Ông T cũng không có chứng cứ chứng minh về việc hủy bỏ văn bản trên.

[6] Mặt khác, cả hai bên ông T, bà Đ và ông B đều thừa nhận có xác lập hợp đồng vay bằng tờ Văn bản thỏa thuận ngày 28/12/2018, theo đó, ông B, bà Đ vay của ông T số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn 02 năm, kể từ ngày 28/12/2018 đến ngày 28/12/2020. Ông T xác định đã đưa cho bà Đ 03 lần tiền vay: Lần 1 vào sáng ngày 28/12/2018 số tiền 786.000.000 đồng; Lần 2 vào trưa ngày 28/12/2018 số tiền 60.000.000 đồng; Lần 3 vào chiều ngày 02/01/2019 số tiền là 654.000.000 đồng, tổng cộng ông T đã đưa đủ cho bà Đ số tiền là 1.500.000.000 đồng (bằng với số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng). Phía bà Đ cũng xác nhận, bà đã nhận đủ 03 lần số tiền trên, nhưng đó là số tiền cần trừ của khoản vay theo thỏa thuận ngày 28/12/2018 chứ không phải số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như lời trình bày của ông T.

[7] Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích 1755m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre và căn nhà chính trên đất giữa ông B, bà Đ với ông T vào ngày 02/01/2019 là giả tạo, nhằm để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng vay theo văn bản thỏa thuận ngày 28/12/2018. Mặt khác, ngoài đất và nhà chính theo hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất còn có các tài sản của chị Bùi Trần Hà P, anh Bùi Quốc P (các con của bà Đ, ông B). Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích 1755m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre ký kết ngày 02/01/2019 là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng do phần đất trên vợ chồng bà Đ, ông B vẫn trực tiếp ở và canh tác, sử dụng, không có hậu quả xảy ra. Kháng cáo của bà Đ là có căn cứ, nên được chấp nhận.



[8] Đồng thời, bà Đ ông B phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông T số tiền vay theo văn bản thỏa thuận vào ngày 28/12/2018. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ cũng đồng ý trả cho ông T số tiền 1.500.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận. Tuy nhiên, theo thỏa thuận vay với mức lãi suất 2%/tháng là vượt quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS 2015, nên cần xác định lại mức lãi suất theo thỏa thuận là 20%/năm (1,67%/tháng) kể từ ngày 28/12/2018 đến ngày xét xử phúc thẩm là ngày 16/9/2020 là 20 tháng 19 ngày (619 ngày).

Như vậy, số tiền lãi của khoản vay bà Đ, ông B phải trả là: 1.500.000.000 đồng x 619 ngày x 1,67%/30 ngày = 516.865.000 đồng.

Tổng cộng số tiền nợ và lãi bà Đ, ông B phải trả tính đến ngày xét xử phúc thẩm là: 1.500.000.000 đồng + 516.865.000 đồng = 2.016.865.000 (Hai tỷ không trăm mười sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: ông T phải nộp 300.000 đồng; bà Trần Thị Đ và ông Bùi Thanh B phải liên đới chịu là  $(72.000.000đ + (2\% \times 16.865.000đ) = 72.377.300$  (bảy mươi hai triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn ba trăm đồng) đồng.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

[11] Về chi phí tố tụng: Ông T phải chịu chi phí tố tụng là 4.623.000 (Bốn triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn) đồng. Ông T đã nộp xong.

[12] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, các điều 500, 501, 502, 503; các điều 117, 118, 122, 131; các điều 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T(N) buộc bị đơn bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Quốc P, chị Bùi Trần Hà P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/01/2019 giao thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích qua đo đạc thực tế 1.718,3m<sup>2</sup> cùng nhà và tài sản trên đất, tọa lạc tại ấp AĐ1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Lê Văn T.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 02/01/2019 thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, tại ấp AĐ1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre, số công chứng 02/HĐ quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T giữa bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B và ông Lê Văn T là vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/3/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Lê Văn T đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích 1755m<sup>2</sup>, tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre và thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 340, tờ bản đồ 18, diện tích 1755m<sup>2</sup>, tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị Đ.

3. Buộc bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B phải liên đới trả cho ông Lê Văn T số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 2.016.865.000 (Hai tỷ không trăm mười sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn) 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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.*

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn T phải chịu chi phí tố tụng là 4.623.000 (Bốn triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn) đồng. Ông T đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0004884 ngày 24/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

Bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 72.377.300 (bảy mươi hai triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn ba trăm) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Đ không phải chịu. Hoàn lại cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0000210 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**