

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 244/2022/DS-PT

Ngày: 15/9/2022

V/v “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất, Hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyên.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 15 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2022/TLPT-DS  
ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất, Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022  
của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 212/2022/QĐ-PT ngày  
05 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trần Văn H, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Nguyễn Văn T1, sinh năm  
1967 (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2020);

Địa chỉ: tổ B, khu H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Bạch Thị Bích T, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Trần Văn L, sinh năm 1987 (theo  
Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2021 và ngày 25/01/2022);

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Bạch Thị Bích T:* Luật sư Nguyễn Văn D, Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Đường N, Khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo pháp luật:* Nguyễn Văn N, chức vụ: Chủ tịch.

2. Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo pháp luật:* Đinh Văn D1, chức vụ: Chủ tịch.

3. Phan Thị M, sinh năm 1959;

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện ủy quyền của bà Phan Thị M:* Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967 (theo Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2021);

Địa chỉ: tổ B, khu H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Thế Tiên P, sinh năm 1979;

Hộ khẩu thường trú: Thôn B, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Tạm trú: ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*- Người kháng cáo:* Bị đơn Bạch Thị Bích T.

(Ông Nguyễn Văn T1, ông Trần Văn L, ông Nguyễn Thế Tiên P có mặt tại phiên tòa; Đại diện hợp pháp Ủy ban nhân dân xã A, đại diện hợp pháp Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang có đơn xin vắng mặt; Luật sư Nguyễn Văn D vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***Theo án sơ thẩm;***

*\* Nguyên đơn ông Trần Văn H, có đại theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Vợ chồng ông H và bà M có vay tiền của bà T 100.000.000 đồng, nhưng bà T bắt buộc phải ký Hợp đồng chuyển nhượng để làm tin. Theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 21/01/2013, số chứng thực 07 và 08, quyển số 01 ngày 21/01/2013, trong hợp đồng ghi bên chuyển nhượng là ông Trần Văn H, bên nhận chuyển nhượng là bà Bạch Thị Bích T. Ủy ban nhân dân xã A cũng chứng thực hợp đồng với hai người này chứ không có chứng thực bên chuyển nhượng bên A có bà Phan Thị M là vợ của ông H. Tuy nhiên, trong hợp đồng có bà Phan Thị M ký tên là do sau khi chứng thực xong hợp đồng thì bà T đem lại đưa cho bà M ký, lúc ký thì bà M không xem rõ nội dung hợp đồng đã ký là hợp đồng gì, bà M tưởng là ký

tên trong giấy biên nhận nợ vay tiền nên mới ký. Việc bà M ký tên trong hai hợp đồng này không được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực bên chuyển nhượng đất là bên A là không đúng quy định pháp luật nên hợp đồng này không có giá trị pháp lý theo quy định.

Mặt khác, do hai Hợp đồng chuyển nhượng là giả cách để vay tiền nên sau khi vay ông H và bà M có đóng tiền lãi cho bà T nhiều lần từ năm 2013 cho đến nay. Cụ thể từ ngày 21/01/2013 đến ngày 25/12/2013 trả lãi tổng cộng 29.700.000 đồng cho ông P chồng bà T nhận, từ ngày 10/01/2014 cho đến 28/9/2014 ông H và bà M trả lãi cho ông Nguyễn Thế Tiên P (chồng của bà T) nhận, trong 09 lần nhận tiền lãi ông P đều ký tên nhận tiền lãi; từ ngày 27/6/2014 đến 25/5/2017 thì hàng tháng bà M chuyển tiền cho bà T ở Ngân hàng TMCP C qua số tài khoản của bà T là 101010005239789 (có các phiếu chuyển tiền kèm theo), đây là các chứng cứ để chứng minh cho việc hai bên có vay tiền với nhau nên mới có trả lãi.

Tuy nhiên, sau đó bà T đã tự ý đem hợp đồng này để làm thủ tục đóng thuế và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngày 22/4/2015 cho bà Bạch Thị Bích T đứng tên là không đúng quy định pháp luật. Đồng thời, giá trị hai thửa đất của ông H tại thời điểm năm 2013 theo thị trường trên 350.000.000 đồng, còn hiện tại giá do Hội đồng định giá đã định theo giá thị trường là hơn 550.000.000 đồng, nhưng giá ghi trong hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng tại thời điểm chuyển nhượng là không hợp lý. Bởi vì, do đây là hợp đồng giả cách nên mới ghi giá bằng với số tiền ông H đã vay của bà T. Ngoài ra, từ năm 2013 đến nay, ông H là người quản lý canh tác đất này, có trồng mít và các cây trồng khác trên đất và thu hoạch trái chưa giao cho bà T quản lý thời gian nào, trên đất có 01 ngôi mộ bằng đất của con của ông H và bà M.

Còn đối với yêu cầu phản tố của bà T yêu cầu ông H và bà M có nghĩa vụ trả số tiền tiền vay 70.000.000 đồng, bà T có cung cấp biên nhận nợ vay tiền ngày 13/3/2014 có chữ ký của ông H và bà M, ông H và bà M thực sự không có vay số tiền này của bà T mà số tiền này là chung trong số tiền vay 100.000.000 đồng của 02 hợp đồng chuyển nhượng giả cách, nhưng do ông H và bà M có ký tên nên nay ông H đồng ý trả.

Nay ông H và bà M yêu cầu hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 07 và số 08, quyền số 01, do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực cùng ngày 21/01/2013 đối với thửa số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 1, xã A,

huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông H và bà M đồng ý trả cho bà T số tiền 100.000.000 đồng đã vay trước đây, yêu cầu Tòa án xem xét số tiền lãi mà ông H và bà M đã trả đến nay. Đối với yêu cầu phản tố của bà T yêu cầu ông H và bà M có nghĩa vụ trả số tiền tiền vay 70.000.000 đồng, ông H đồng ý trả số tiền này theo yêu cầu của bà T.

*\* Bị đơn bà Bạch Thị Bích T, có đại diện theo ủy quyền là anh Trần Văn L trình bày:*

Bà T có nhận chuyển nhượng hai thửa đất của ông H và bà M do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực, số chứng thực 07 và 08, quyền số 01 ngày 21/01/2013 đối với thửa số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 100.000.000 đồng, có làm biên nhận giao tiền do ông H và bà M ký tên. Hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã A, lúc đó ông H ký tên trước rồi đi công chuyện gấp, còn bà M ký tại Ủy ban nhân dân xã A có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã A; lý do Ủy ban nhân dân xã A không chứng thực chữ ký của bà M là do nghiệp vụ của bên Ủy ban nhân dân xã A nên phía bà T không nắm rõ.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, từ năm 2013 đến nay thì bà T là người quản lý canh tác đất. Do đất này là đất ao nên không có xây dựng và trồng cây gì, ở phía sau đất có một số cây trồng, do bà T nhà ở xa nên không biết rõ ai là người trồng các cây này. Phía ông H và bà M cho rằng trên đất có một ngôi mộ đất của con ông H và bà M nhưng phía bà T không biết rõ, tại thời điểm định giá và thẩm định cũng không thấy ngôi mộ này.

Ngoài ra, bà T còn cho ông H và bà M vay số tiền 70.000.000 đồng theo biên nhận nợ ngày 13/3/2014, ông H và bà M ký tên, có kết quả giám định xác định chữ ký của ông H và bà M, lãi thỏa thuận 3%/tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng, thời hạn vay khi nào cần lấy lại vốn sẽ báo trước trả lại, sau đó ông H và bà M có trả lãi hàng tháng cho bà T.

Nguyên đơn có đưa ra các biên nhận trả lãi do ông Nguyễn Thế Tiên P là chồng của bà T nhận, thì ông P có nhận lãi từ bà M trả đối với số tiền vay 70.000.000 đồng, còn đối với các biên nhận trả lãi trước ngày 13/3/2014 thì bà T không biết rõ, do trước đây giữa bà T với bà M có cầm cố tài sản nên số lãi ông P đã nhận không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất.

Do đó, nay bà T không đồng ý hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C chứng thực số 07 và số 08, quyền số 01 cùng ngày 21/01/2013 được ký kết giữa ông H, bà M với bà T.

Bà T có đơn phản tố yêu cầu ông H và bà M trả số tiền vay 70.000.000 đồng, không yêu cầu lãi, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Bà M là vợ của ông H thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H, yêu cầu hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng số chứng thực 07 và 08, quyền số 01 do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực cùng ngày 21/01/2013 đối với thửa số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông H và bà M đồng ý trả cho bà T số tiền 100.000.000 đồng đã vay trước đây, yêu cầu Tòa án xem xét số tiền lãi mà ông H và bà M đã trả đến nay.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T yêu cầu ông H và bà M có nghĩa vụ trả số tiền tiền vay 70.000.000 đồng, bà M đồng ý trả cho bà T.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:*

Thửa đất số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/4/2015 cho bà Bạch Thị Bích T là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã A, huyện C trình bày:*

Tại hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và bà Bạch Thị Bích T được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 21/01/2013, số chứng thực 07 và 08, quyền số 01. Về cơ bản thì mẫu hợp đồng là mẫu chung do ngành địa chính hướng dẫn lập hợp đồng cho người dân, về phía Ủy ban nhân dân xã A (Tư pháp tham mưu) chỉ xem xét, xác định người có nghĩa vụ và quyền sử dụng để xác lập giao dịch. Sau khi xem xét hồ sơ thì ông H có vợ là bà Phan Thị M, đây là mối quan hệ vợ chồng, tài sản trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng nên Ủy ban nhân dân xã A yêu cầu phải có bà M đồng ý, ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm ký kết hợp đồng (không có phụ lục hợp đồng).

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế Tiên P trình bày:*

Ông là chồng của bà Bạch Thị Bích T, bà T có cho ông Trần Văn H cùng vợ là bà Phan Thị M vay số tiền 70.000.000 đồng theo biên nhận ngày 13/3/2014, sau đó bà M có đóng tiền lãi vài lần do ông nhận.

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các điều 129, 137, 471,*

474 và Điều 477 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 227, 228, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 9, Điều 11 và Điều 13 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực; Thông tư số 03/2001/TT-TP-CC ngày 14/3/2001 hướng dẫn thi hành Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực; Điều 2 Luật Người cao tuổi. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Văn H, bà Phan Thị M với bà Bạch Thị Bích T do Ủy ban nhân dân xã A, huyện C chứng thực số 07 và 08, quyền số 01 cùng ngày 21/01/2013 đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Trần Văn H và bà Phan Thị M có nghĩa vụ trả cho bà Bạch Thị Bích T số tiền vay vốn 100.000.000 đồng và lãi 59.600.000 đồng, tổng cộng 159.600.000 đồng (một trăm năm mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

Buộc bà Bạch Thị Bích T và ông Nguyễn Thế Tiên P trả lại cho ông Trần Văn H và bà Phan Thị M toàn bộ hai thửa đất số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 145,1m<sup>2</sup>) và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 643,3m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 22/4/2015 cho bà Bạch Thị Bích T đứng tên (có sơ đồ đo đạc ngày 27/5/2021 của Công ty TNHH Đo đạc Đ kèm theo).

- Phần đất thửa đất số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 145,1m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang bà Bạch Thị Bích T và ông Nguyễn Thế Tiên P giao trả lại cho ông Trần Văn H và bà Phan Thị M có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Thu M1.
- + Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị P1.
- + Hướng Nam giáp sông C1.
- + Hướng Bắc giáp đường bê tông.

- Phần đất thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 643,3m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang bà Bạch Thị Bích T và ông Nguyễn Thế Tiên P giao trả lại cho ông Trần Văn H và bà Phan Thị M có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị Thu M1.

- + Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị P1.
- + Hướng Nam giáp đất bà Tạ Thị L1, bà Nguyễn Thị Thu M1, đường bê tông.
- + Hướng Bắc giáp đất ông Võ Văn N1.

Sau khi ông Trần Văn H và bà Phan Thị M trả xong số tiền vay vốn và lãi 159.600.000 đồng (một trăm năm mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng) cho bà Bạch Thị Bích T, thì ông H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 145,1m<sup>2</sup>) và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 643,3m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 22/4/2015 cho bà Bạch Thị Bích T đứng tên, để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H đứng tên theo quy định pháp luật.

## 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bạch Thị Bích T.

Buộc ông Trần Văn H và bà Phan Thị M có nghĩa vụ trả cho bà Bạch Thị Bích T số tiền vay 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

\* Ngày 27/5/2022, bị đơn bà Bạch Thị Bích T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 21/01/2013; yêu cầu nguyên đơn tự bỏ kinh phí di dời cây trồng ra khỏi thửa đất của bà.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm;***

\* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện hợp pháp của bà Bạch Thị Bích T cho rằng: Bà Bạch Thị Bích T là người chưa kết hôn có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà Bạch Thị Bích T và ông Nguyễn Thế Tiên P chỉ là quan hệ bạn bè, việc ông Nguyễn Thế Tiên P nhận tiền lãi từ bà Phan Thị M trong các giao dịch dân sự nào thì bà Bạch Thị Bích T không biết rõ, không liên quan đến quan hệ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần Văn H, bà Phan Thị M. Bà Bạch Thị Bích T không nhờ ông Nguyễn Thế Tiên P thay mặt bà nhận tiền của bà Phan Thị M cũng như bà không có nhận bất cứ khoản tiền nào do ông Nguyễn Thế Tiên P giao lại. Toàn bộ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao dịch liên quan giữa bà và ông Trần Văn H, Phan Thị M đều do bà Bạch Thị Bích

T trực tiếp thực hiện. Ngoài ra, tại biên nhận nhận tiền ngày 21/01/2013 thể hiện rõ ông Trần Văn H và bà Phan Thị M nhận 100.000.000 đồng của bà Bạch Thị Bích T thanh toán chuyển nhượng 02 thửa đất.

Đại diện hợp pháp của ông Trần Văn H giữ nguyên ý kiến trình bày tại bản án sơ thẩm và cho rằng số tiền 29.700.000 đồng là tiền lãi mà ông phải trả cho bà Bạch Thị Bích T từ ngày 21/01/2013 đến ngày 25/12/2013 tương ứng số gốc vay 100.000.000 đồng và lãi suất 3%/tháng và các lần trả lãi tiếp theo do ông Nguyễn Thế Tiên P ký nhận vào các ngày 10/01/2014 và ngày 31/01/2014. Từ đó có cơ sở xác định 02 Hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu vì thực chất là Hợp đồng vay tài sản.

Ông Nguyễn Thế Tiên P thừa nhận giữa ông và bà Bạch Thị Bích T chỉ là quan hệ bạn bè, không có quan hệ tài sản chung hoặc làm ăn chung, các biên nhận tiền lãi do ông ký nhận từ ngày 25/12/2013 đến ngày 28/9/2014 là tiền lãi từ giao dịch bà Phan Thị M vay tiền của ông, không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Bạch Thị Bích T và ông Trần Văn H, bà Phan Thị M.

\* Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bạch Thị Bích T: Ông Trần Văn H cho rằng ông có vay của bà Bạch Thị Bích T số tiền 90.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn trả số nợ trên là ngày 21/5/2017 nhưng trong đơn ông Trần Văn H không ghi ngày, tháng, năm bắt đầu vay và ông Trần Văn H cũng không có giấy tờ, biên nhận mượn tiền của bà Bạch Thị Bích T, văn bản thỏa thuận lãi trong khi theo biên nhận tiền ngày 21/01/2013 thể hiện ông Trần Văn H cùng vợ là bà Phan Thị M có nhận của bà Bạch Thị Bích T số tiền 100.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng 02 thửa đất cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, theo đơn khởi kiện của ông Trần Văn H và trên thực tế 02 nội dung Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hai mối quan hệ khác nhau không liên quan đến việc vay tài sản và đối tượng vay tài sản, không chứng cứ nào chứng minh việc bà Bạch Thị Bích T cho ông Trần Văn H vay số tiền 90.000.000 đồng, cho nên phía ông Trần Văn H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách là không có căn cứ chứng minh.

Theo bản án sơ thẩm nhận định 02 thửa đất là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Văn H và bà Phan Thị M là không đúng. Bởi vì, cá nhân của ông Trần Văn H nhận thừa kế của cha mình nên là tài sản riêng của ông Trần Văn H theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình.

Biên nhận vay số tiền 70.000.000 đồng ngày 15/5/2014 là phát sinh sau thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất.



Theo giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Bạch Thị Bích T là chưa đăng ký kết hôn với ai. Như vậy, nguồn tiền mua 02 thửa đất là của cá nhân bà Bạch Thị Bích T, không liên quan đến ông Nguyễn Thế Tiên P.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Bạch Thị Bích T và ông Trần Văn H, bà Phan Thị M được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C chứng thực cùng ngày 21/3/2013 là đúng quy định pháp luật.

\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Xét về nội dung và hình thức của 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Phan Thị M và bà Bạch Thị Bích T được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 21/01/2013 là không phù hợp pháp luật; giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng giá chuyển nhượng tại địa phương năm 2013; đại diện hợp pháp của bà Bạch Thị Bích T cho rằng các biên nhận tiền lãi là giao dịch cầm cố tài sản nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giao dịch giả tạo. Bà Bạch Thị Bích T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bạch Thị Bích T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Bà Bạch Thị Bích T nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung xét kháng cáo:

Theo hồ sơ vụ án, ông Trần Văn H và bà Bạch Thị Bích T có ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã A,

huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực cùng ngày 21/01/2013. Theo đó, ông Trần Văn H chuyển nhượng cho bà Bạch Thị Bích T thửa đất số 3293, tờ bản đồ số AHC2, diện tích 164,1m<sup>2</sup> tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (gọi tắt là thửa đất số 3293) với giá 20.000.000 đồng và thửa đất số 3295, tờ bản đồ số AHC2, diện tích 848,7m<sup>2</sup> tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (gọi tắt là thửa đất số 3295) với giá 80.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên lập biên nhận viết tay nhận số tiền 100.000.000 đồng.

Sau đó, bà Bạch Thị Bích T lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất số 3293 đổi thành thửa đất số 468 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01200 ngày 22/4/2015, thửa đất số 3295 đổi thành thửa đất số 467 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01199 ngày 22/4/2015.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc thửa đất số 3293 và 3295 do ông Trần Văn H được chia di sản thừa kế của cụ ông Trần Văn T2 (cha của ông H) theo Văn bản phân chia tài sản được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 09/01/2012. Ngày 06/01/2012, ông Trần Văn H có Đơn đăng ký biến động quyền sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 30/3/2012 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Trần Văn H. Như vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng thửa đất số 3293 và 3295 là tài sản của ông Trần Văn H và ông có quyền định đoạt tài sản của mình theo quy định tại Điều 44 Luật Hôn nhân và gia đình. Năm 2013, ông Trần Văn H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 3293 và 3295 cho bà Bạch Thị Bích T, được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 21/01/2013. Sau đó, bà Phan Thị M (vợ của ông H) biết sự việc và ký tên vào các hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, việc Ủy ban nhân dân xã A chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 3293 và 3295 giữa ông Trần Văn H và bà Bạch Thị Bích T là đúng quy định pháp luật, có sự đồng ý của bà Phan Thị M hay không thì không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các hợp đồng.

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Biên bản xác minh ngày 22/3/2022 (bút lục 169) của Tòa án cấp sơ thẩm tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang về việc xác định giá đất năm 2013, cán bộ địa chính xã cung cấp giá đất chuyển nhượng thực tế năm 2013 là 500.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>. Xét thấy, việc cán bộ địa chính xã A cung cấp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có chứng cứ khách quan để chứng minh thông tin cung cấp là sự thật nên không thể xem là chứng cứ vụ án.

Về giao dịch nhận tiền, căn cứ các biên nhận tiền đã được ông Nguyễn Thế Tiên P thừa nhận, có cơ sở xác định ông Nguyễn Thế Tiên P ký nhận nhận tiền của bà Phan Thị M 03 lần từ ngày 25/12/2013 đến ngày 31/01/2013, trong đó có 01 lần nhận ngày 25/12/2013 có ghi: “Ngày 25/12/2013 nhận đủ tiền lãi 29.700.000đ...” (bút lục số 144a). Xét thấy, theo văn bản của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Bạch Thị Bích T từ năm 2012 đến 2022 chưa kết hôn với ai, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H với bà Bạch Thị Bích T, giấy biên nhận tiền ông Trần Văn H và bà Phan Thị M nhận tiền bà Bạch Thị Bích T thanh toán chuyển nhượng đất lập ngày 21/01/2013, giấy vay tiền 70.000.000 đồng lập ngày 13/3/2014 đều do bà Bạch Thị Bích T trực tiếp giao dịch, nhưng không thể hiện nội dung nào liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Thế Tiên P nên không có căn cứ xác định ông Nguyễn Thế Tiên P nhận tiền lãi thay bà Bạch Thị Bích T từ bà Phan Thị M. Mặt khác, ông Trần Văn H cho rằng số tiền 29.700.000 đồng là tiền lãi mà ông phải trả cho bà Bạch Thị Bích T từ ngày 21/01/2013 đến ngày 25/12/2013 tương ứng số gốc vay 100.000.000 đồng và lãi suất 3%/tháng và các lần trả lãi tiếp theo do ông Nguyễn Thế Tiên P ký nhận từ ngày 10/01/2014 đến ngày 28/8/2014 mỗi tháng 2.000.000 đồng, ngày 28/9/2014 trả 1.900.000 đồng, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh vì sao giữa số tiền lãi thực nhận chênh lệch thấp hơn so với số tiền lãi theo thỏa thuận mà được bà Bạch Thị Bích T chấp nhận, và cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh giữa bà Bạch Thị Bích T và ông Nguyễn Thế Tiên P có quan hệ vợ chồng hoặc quan hệ liên quan tài sản chung để xác định ông Nguyễn Thế Tiên P nhận tiền lãi của bà Phan Thị M là nhận cho Bạch Thị Bích T hoặc cho chung cả hai, trong khi đó bà Bạch Thị Bích T không thừa nhận giữa bà và ông Nguyễn Thế Tiên P có mối quan hệ tài sản chung hoặc nhờ ông Nguyễn Thế Tiên P nhận tiền thay bà trong giao dịch vay tiền giữa bà và ông Trần Văn H, bà Phan Thị M.

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Văn H, bà Phan Thị M với bà Bạch Thị Bích T do Ủy ban nhân dân xã A, huyện C chứng thực số 07 và 08, quyển số 01 cùng ngày 21/01/2013 đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu do giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và tuyên hủy bỏ là chưa đúng pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn Bạch Thị Bích T tự nguyện hoàn trả giá trị cây trồng mà ông Trần Văn H và bà Phan Thị M trồng trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản của huyện C, tỉnh Tiền Giang. Xét yêu cầu này của phía bị đơn là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho ông Trần Văn H và bà Phan Thị M nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Theo Biên bản định giá ngày 06/4/2021 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang quyết định thành lập: 22 cây mít loại A giá 45.474.000 đồng, 01 cây xoài cát loại A giá 2.668.000 đồng, 01 cây cóc loại A giá 598.000 đồng, 12 cây cà na loại A giá 3.432.000 đồng. Tổng cộng giá trị cây trồng là 52.172.000 đồng.

Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bà Bạch Thị Bích T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Trần Văn H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Ông Trần Văn H có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 miễn toàn bộ án phí cho ông Trần Văn H.

[3]. Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bạch Thị Bích T là có căn cứ, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là không có căn cứ pháp luật như nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bạch Thị Bích T.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang về hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2013 giữa ông Trần Văn H và bà Bạch Thị Bích T.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692 Bộ

luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Văn H, bà Phan Thị M với bà Bạch Thị Bích T do Ủy ban nhân dân xã A, huyện C chứng thực số 07 và 08, quyền số 01 cùng ngày 21/01/2013 đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 22, diện tích 164,1m<sup>2</sup> và thửa số 487, tờ bản đồ số 22, diện tích 848,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bạch Thị Bích T hoàn trả cho ông Trần Văn H và bà Phan Thị M giá trị cây trồng là 52.172.000 đồng.

3/ Về án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn H.

Trả lại ông Trần Văn H số tiền 2.250.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0004788 ngày 19/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trả lại bà Bạch Thị Bích T số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0000619 ngày 26/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4/ Về án phí phúc thẩm: Bà Bạch Thị Bích T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trả lại bà Bạch Thị Bích T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0009868 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Lê Huy**