

Bản án số: 91/2025/DS-PT

Ngày 10/3/2025

"V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô
hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ;
hợp đồng vay tài sản."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Trương Hoài Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 357/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về "tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 504/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 354/TB-TA ngày 20/02/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Phạm Văn Mướp**, sinh năm 1951

1.2. Bà **Nguyễn Thị Mỹ Long**, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Trung Trực, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp Long Hưng, xã Lục Sĩ Thành, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023), (ông Trực có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Hoàng Lan**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 18 Trần Văn Khéo, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Luân, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Chí Nguyên, sinh năm 1999, cùng địa chỉ liên hệ: Số 152, Cách Mạng Tháng 8, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 30/7/2024), (ông Luân có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim Ngân, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 28, ấp Tân Hưng, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3.2. Văn phòng Công chứng Tây Nam. Địa chỉ: T1-16, Tây Nguyên Plaza, KDC Long Thịnh, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (Xin vắng mặt).

* Người kháng cáo: Bà Trần Thị Hoàng Lan là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2023 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng :

Trước đây, vợ chồng ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long có quen biết với bà Nguyễn Thị Kim Ngân, Sau một thời gian thì bà Ngân nói đang cần tiền để kiện tụng liên quan tranh chấp đất đai của gia đình bà Ngân ở Cà Mau nên hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mướp, bà Long để đem cầm cố và hứa khoảng 2 tháng sẽ trả lại. Vì tin tưởng vào lời nói của bà Ngân nên ngày 15/02/2022, ông Mướp, bà Long cho bà Ngân mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952557 sổ vào sổ cấp GCN CH02353 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/12/2015, thửa đất 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,4 m² đem cầm cố cho bà Trần Thị Hoàng Lan (bị đơn). Theo yêu cầu của bên nhận cầm cố là phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì mới cho bà Ngân vay tiền nên ông Mướp, bà Lan đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền bà Ngân vay là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), phía bà Lan giao tiền trực tiếp cho bà Ngân, còn ông Mướp, bà Long không có nhận tiền.

Quá trình vay, bà Ngân đóng lãi cho bà Lan được 2 tháng thì bà Ngân không tiếp tục đóng lãi cho bà Lan nên bà Lan thúc ép ông Mướp, bà Long giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Do muốn kéo dài thời gian để ông Mướp, bà Long đi tìm bà Ngân để yêu cầu bà chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông Mướp, bà Long nên ông Mướp đã đóng 01 tháng lãi cho bà Lan số tiền là 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng).

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà Lan không biết vị trí đất nằm ở đâu vì bản chất vụ việc là ông Mướp, bà Long cầm cố tài sản để cho bà Ngân vay tiền của bà Lan. Vợ chồng ông Mướp, bà Long chưa thực hiện việc bàn giao đất cho bà Lan, hiện tại phần đất này, vợ chồng ông Mướp, bà Long

quản lý, sử dụng. Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mướp, bà Long nên ông, bà khởi kiện yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 15/02/2022 được ký giữa ông Phạm Văn Mướp và bà Nguyễn Thị Mỹ Long với bà Trần Thị Hoàng Lan công chứng tại Văn phòng Công chứng Tây Nam.

Buộc bà Trần Thị Hoàng Lan trả lại cho ông Phạm Văn Mướp và bà Nguyễn Thị Mỹ Long Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952557 số vào sổ cấp GCN CH02353 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/12/2015, thửa đất 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,4 m², đất tọa lạc tại khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ngân có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Hoàng Lan số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

** Bị đơn bà Trần Thị Hoàng Lan trình bày:*

Trước đây, chồng bà là ông Trịnh Thanh Toàn có đi tìm hiểu và biết được ông Mướp và bà Long có ý định muốn sang nhượng đất nên ngày 15/02/2022, bà Lan có nhận chuyển nhượng thửa đất 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,4 m², đất tọa lạc tại khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ của ông Mướp và bà Long. Các bên đã ra Văn phòng Công chứng Tây Nam để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Lan đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho ông Mướp và bà Long. Ông mướp và bà Long cũng giao cho bà Lan bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02353 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/12/2015 thửa đất 117, tờ bản đồ số 11 để cho bà Lan làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, khi tiến hành làm thủ tục sang tên, đóng tiền lệ phí trước bạ xong thì cơ quan cấp giấy mới thông báo là giấy đất của ông Mướp chưa gia hạn thời gian sử dụng đất nên chưa sang tên được. Sau đó, bà Lan có yêu cầu ông Mướp làm thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất nhưng ông Mướp thay đổi ý kiến và không hợp tác thực hiện nên đến nay ông Mướp và bà Long vẫn chưa giao đất cho bà Lan. Khi làm thủ tục chuyển nhượng và đưa tiền chuyển nhượng thì bà Lan đều thực hiện trực tiếp với ông Mướp và bà Long. Bà Lan cũng không biết bà Nguyễn Thị Kim Ngân là ai, ông Mướp cũng không có đóng lãi cho bà.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà có đơn phản tố, yêu cầu ông Mướp và bà Long trả lại số tiền 400.000.000 đồng và lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 15/02/2022 đến ngày 01/12/2023 với số tiền là 139.440.000 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi ông Mướp, bà Long trả dứt số nợ cho bị đơn. Sau khi nguyên đơn trả hết số nợ trên thì bị đơn đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Văn phòng Công chứng Tây Nam:

Văn phòng công chứng Tây Nam đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 220, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 15/02/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Hoàng Lan là đúng theo quy định về Luật công chứng theo các Điều 40, 41, 42. Hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng không trái quy định của pháp luật và trái đạo đức xã hội, nguyên tắc giao kết hợp đồng và điều kiện chủ thể giao kết hợp đồng là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ những nhận định trên, Văn phòng công chứng Tây Nam xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long với bà Trần Thị Hoàng Lan có hiệu lực bắt buộc các bên trên hợp đồng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được thỏa thuận trong hợp đồng theo qui định của Luật công chứng năm 2014, Luật đất đai năm 2013, Bộ luật dân sự năm 2015 và các qui định khác có liên quan, đồng thời tôn trọng phán quyết cuối cùng của Tòa án về việc tranh chấp thực hiện hợp đồng giữa các bên. Vì lý do công tác cho nên Văn phòng Công chứng Tây Nam xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải và xét xử.

+ Bà Nguyễn Thị Kim Ngân trình bày:

Cách đây khoảng 02 năm, do có nhu cầu vay tiền nên bà có đến gặp ông Phạm Văn Mướp (vợ ông Mướp là bạn thân của bà Ngân) để mượn giấy tờ đất của ông Mướp đi vay tiền. Thông qua giới thiệu của người khác nên bà Ngân biết đến bà Trần Thị Hoàng Lan có cho vay tiền. Qua trao đổi, bà Lan đồng ý cho bà Ngân vay số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Các bên ra Văn phòng công chứng Tây Nam để ký hợp đồng vay tiền và bà Ngân có giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 117 đứng tên ông Mướp cho bà Lan để làm tài sản đảm bảo. Quá trình vay, bà có trả lãi được vài lần nhưng không nhớ ngày cụ thể bao nhiêu, chủ yếu là trả lãi bằng tiền mặt. Sau đó, bà không có khả năng trả lãi nữa cho nên ông Mướp có đóng lãi thay cho bà 01 tháng với số tiền là 28.000.000 đồng.

Bà xác định, hiện nay bà còn nợ bà Lan số tiền 400.000.000 đồng, tiền lãi do bà Lan tính toán. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mướp về việc buộc bà Lan trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 117 thì bà thống nhất, bà xác định nội dung, nguyên nhân tranh chấp là do trách nhiệm của bà. Bà đồng ý trả nợ cho bà Lan với số tiền là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 15/02/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Đối với số tiền đã đóng lãi trước đây, bà không yêu cầu khấu trừ lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Cái Răng, đã quyết định:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2022 giữa ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long với bà Trần Thị Hoàng Lan được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tây Nam, đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,4 m² đất tọa lạc tại khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ là vô hiệu do giả tạo.

Bà Trần Thị Hoàng Lan có trách nhiệm trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02353 cấp ngày 23/12/2015, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,4 m² đất tọa lạc tại khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long.

Trường hợp bà Trần Thị Hoàng Lan không thực hiện, kiến nghị cơ quan cấp giấy thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02353 cấp ngày 23/12/2015 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,4 m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản, đất tọa lạc tại khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ngân trả cho bà Trần Thị Hoàng Lan tính đến ngày 19/7/2024 với tổng số tiền là 593.445.000 đồng (Năm trăm chín mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng); Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), tiền lãi là 193.445.000 đồng (Một trăm chín mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm thi thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 24/7/2024, bà Trần Thị Hoàng Lan kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng, buộc ông Phạm Văn Mướp và bà Nguyễn Thị Mỹ Long tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Trường hợp ông Mướp và bà Long muốn chuộc lại đất thì phải trả lại cho bà Lan số tiền 400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ 15/02/2022 đến khi thanh toán hết số tiền phải trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xin rút lại một phần kháng cáo, không yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn và bà Ngân chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Lan số tiền 400 triệu đồng và lãi suất 1,66%/tháng theo số tiền mà án sơ thẩm đã quyết định. Còn nguyên đơn (có người đại diện theo ủy quyền) không đồng ý.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên phân tích các tài liệu chứng cứ và tình tiết của vụ án xác định: Nguyên đơn và bà Lan ký hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng được công chứng đúng theo quy định của Luật đất đai. Tuy nhiên, bà Lan lại không cung cấp được chứng cứ về việc bà có giao tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Bà Ngân là bên vay số tiền 400 triệu đồng của bà Lan nên có trách

nhiệm trả nợ cho bà Lan. Không có cơ sở buộc nguyên đơn liên đới với bà Ngân trả nợ cho bà Lan như bị đơn yêu cầu. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lan (có người đại diện theo ủy quyền) xin rút lại một phần kháng cáo về việc yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

Từ đó, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 289 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần kháng cáo của bị đơn đối với phần bị đơn rút kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì đây là vụ án dân sự về “*tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] *Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Hoàng Lan, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

Ngày 15/02/2022, vợ chồng ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hoàng Lan quyền sử dụng đất tại thửa 117, diện tích 92,4m², loại đất nuôi trồng thủy sản, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu vực 1, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH02353 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/12/2015 do ông Phạm Văn Mướp đứng tên. Giá trị chuyển nhượng đất ghi trên hợp là 400.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng, bà Nguyễn Thị Kim Ngân có mượn giấy đất của nguyên đơn thế chấp vay tiền của bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn không nhận tiền của bị đơn sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Về phía bà Ngân cũng có lời khai tương tự như nguyên đơn.

Về phía bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán cho nguyên đơn 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất nên chỉ có cơ sở chấp nhận lời khai của nguyên đơn và bà Ngân về việc bà Ngân vay tiền của bà Lan. Từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến nay, nguyên đơn vẫn là bên quản lý sử dụng đất, chưa giao cho bị đơn theo hợp đồng.

Từ những vấn đề nêu trên, cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền của bà Ngân nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp.

[3] *Về trách nhiệm của nguyên đơn trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Lan, thấy rằng:*

Nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, không phải hợp đồng bảo lãnh. Nguyên đơn không có nhận tiền vay của bị đơn (như nhận định ở mục [2]), đồng thời cũng không có chứng nào thể hiện nguyên đơn có sử dụng số tiền mà bà Ngân vay của bị đơn. Do đó, việc buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm liên đới với bà Ngân trả nợ như bị đơn là không có căn cứ pháp luật. Trước thời điểm phát sinh tranh chấp, nguyên đơn ông Mướp nói chuyện với bị đơn qua điện thoại, có hứa sẽ trả dần số tiền 400.000.000 đồng cho bị đơn để chuộc lại đất nhưng bị đơn không đồng ý nên không thực hiện được. Tuy nhiên, đề xuất này của nguyên đơn cũng nhằm thực hiện thay nghĩa vụ cho bà Ngân, nếu các bên có thỏa thuận (vì nguyên đơn không phải là bên có nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn). Vì vậy, cấp sơ thẩm chỉ buộc bà Ngân trả nợ cho bà Lan phù hợp.

[4] Về số tiền gốc và lãi phải trả cho bị đơn:

Bà Ngân thừa nhận vay của bà Lan số tiền 400.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ 15/02/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 19/7/2024, tương ứng số tiền lãi là 193.445.000 đồng. Tổng cộng số tiền vốn và lãi bà Ngân phải trả là 593.445.000 đồng như án sơ thẩm quyết định. Các đương sự không kháng cáo về số tiền gốc và lãi nêu trên nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[5] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bị đơn đăng ký giao dịch chuyển nhượng và thực hiện nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ số tiền 2.000.000 đồng và tiền thuế thu nhập cá nhân thay cho ông Mướp 8.000.000 đồng theo thông báo của cơ quan chức năng. Khi giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, không ai yêu cầu nên không xem xét, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngân phải có trách nhiệm trả nợ cho bị đơn nên phải chịu án phí nhưng do bà là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất và được chấp nhận. Đồng thời, bị đơn chịu án phí có giá ngạch về việc yêu cầu nguyên đơn trả nợ nhưng không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu.

[9] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 289 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Hoàng Lan về việc buộc nguyên đơn ông Phạm Văn Mướp và bà Nguyễn Thị Mỹ Long có trách nhiệm liên đới với bà Nguyễn Thị Kim Ngân liên đới trả nợ cho bà Lan.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm về việc bị đơn rút kháng cáo (đối với phần nội dung không yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất).

2/. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Hoàng Lan được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tây Nam, đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,4 m², đất tọa lạc tại khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ bị vô hiệu do giả tạo.

Bà Trần Thị Hoàng Lan có trách nhiệm trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02353 cấp ngày 23/12/2015, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,4 m² đất tọa lạc tại khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long.

Trường hợp bà Trần Thị Hoàng Lan không thực hiện, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02353 cấp ngày 23/12/2015 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,4 m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Phạm Văn Mướp, bà Nguyễn Thị Mỹ Long.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ngân trả cho bà Trần Thị Hoàng Lan tính đến ngày 19/7/2024 với tổng số tiền là 593.445.000 đồng (Năm trăm chín mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi lăm ngàn đồng); Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi là 193.445.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn chịu trách nhiệm liên đới với bà Ngân trả nợ cho bà Lan.

4/. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng để giao trả lại cho nguyên đơn.

5/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận (tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất) và 27.737.800 đồng (Hai mươi bảy triệu, bảy trăm ba mươi bảy ngàn, tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu nguyên đơn trả nợ nhưng không được chấp nhận.

Khấu trừ số tiền 12.788.800 đồng (Mười hai triệu, bảy trăm tám mươi tám ngàn, tám trăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003467 ngày 22/5/2024 thì bà Lan còn phải nộp thêm phần chênh lệch là 15.249.000đ (Mười lăm triệu, hai trăm bốn mươi chín ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Kim Ngân.

6/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Hoàng Lan phải chịu số tiền 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Lan nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003620 ngày 25/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (bà Lan đã nộp đủ án phí).

7/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q Cái Răng;
- THADS Q Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

đã ký

Võ Bảo Anh

