

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 272/2025/DS-PT
Ngày 04 - 6 - 2025
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: Ông Lê Văn Phận

Các Thẩm phán: Ông Tôn Văn Thông

Ông Nguyễn Hữu Lương

- 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:
Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1353/2025/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trương Văn T1, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, khu phố B, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

Bà Du Thị Hoa Anh Đ, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

Bà Hà Ngọc H, sinh năm 1970 (xin vắng);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà P – R, sinh năm 1969 (xin vắng);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Kim T, bà Du Thị Hoa Anh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Kim T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/11/2022, bà T và bà Du Thị H1 Anh Đ có làm văn bản thỏa thuận, nội dung Anh Đào cho bà T vay 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ vay bà T đã đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Theo thỏa thuận 12 tháng, bà T sẽ trả lại tiền và bà Đ sẽ ký chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên. Việc ký chuyển nhượng chỉ nhằm đảm bảo khoản vay trên.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bà T trả lãi đầy đủ. Tháng 8/2023, bà Đ nói là không nhận lãi từng tháng nữa đợi đến kết thúc hợp đồng sẽ nhận một lần cùng với tiền vốn. Khoảng tháng 11/2023 bà Đ đến phần đất này, đuổi người giữ vườn và lấn chiếm đất. Bà T nhiều lần tìm bà Đ thương lượng nhưng không được. Hiện tại bà Đ đang cho người đào bới phá hoại đất của bà T.

Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Đ liên quan đến thửa đất 58, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên Du Thị H1 Anh Đ thành Nguyễn Kim T. Buộc bà Du Thị H1 Anh Đ phải trả lại phần đất nêu trên.

Bà T đồng ý trả cho chị Du Thị H1 Anh Đ số tiền vay là 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng và số tiền lãi từ tháng 7/2023 cho đến tháng 11/2023 với số tiền là 420.000.000 đồng. Thống nhất chi phí bà Đ đầu tư trên đất là 80.000.000 đồng. Đồng ý tiếp tục trả lãi từ tháng 12/2023 theo lãi suất 20%/năm

cho đến ngày xét xử theo yêu cầu của bị đơn. Bà T không yêu cầu xem xét lại số tiền lãi đã đóng trước đây.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Du Thị H1 Anh Đ và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 22/11/2022, bà Đ có cho bà T vay 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng với lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo khoản vay bà Đ và bà T có ký một văn bản thỏa thuận đề ngày 22/11/2023 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/11/2022 liên quan đến thửa đất 58, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà Đ đã đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà T đã đóng lãi cho bà Đ được 6 tháng đầu với số tiền 600.000.000 đồng, 02 tháng tiếp theo đóng tiếp mỗi tháng lãi suất 2%/tháng số tiền 140.000.000 đồng. Tháng 8/2023 thì không đóng lãi nữa. Nhiều lần bà Đ liên hệ bà T trốn tránh. Hết thời gian theo hợp đồng thỏa thuận bà T không trả nợ. Tháng 12/2023 bà Đ có điện thoại báo cho phía gia đình bà T là không trả nợ, bà Đ sẽ lấy đất canh tác như theo thỏa thuận tại văn bản ngày 22/11/2022. Gia đình bà T đồng ý cho bà Đ canh tác thông qua việc bà Đ vào canh tác đất cải tạo đất, mà bên phía gia đình bà T không có hành vi ngăn cản.

Sau khi bà Đ quản lý đất, bà Đ đã đổi 500 m² đất này để lấy lối đi vào đất của hộ giáp ranh. Khi bà Đ vào quản lý đất chính bà Hà Ngọc H là người giữ vườn của gia đình bà T đã giao chìa khóa nhà cho bà.

Bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà Đ phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2022 giữa bà Đ và bà T. Yêu cầu bà Nguyễn Kim T thực hiện thủ tục sang tên thửa đất tranh chấp trên cho bà Đ.

Đối với phần lối đi trên phần đất giáp ranh đất tranh chấp bà Đ đã thỏa thuận với chủ đất liền kề đổi lấy 500 m² thuộc thửa đất tranh chấp. Bà Đ chưa giao đất, chưa thực hiện bất cứ thủ tục gì, nên bà Đ không yêu cầu đưa chủ đất này vào tham gia tố tụng trong vụ án, cũng không có yêu cầu đổi với phần lối đi của chủ đất giáp ranh. Trường hợp nếu được Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà sẽ tự giải quyết lối đi với chủ đất liền kề. Phần đất tranh chấp hiện tại không có lối đi.

Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2022 giữa bà Đ với bà T vô hiệu, thì bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T trả tiền gốc cho bà Đ là 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng và tiền

lãi trên số tiền này theo lãi suất 3%/tháng từ tháng 8/2023 cho đến ngày xét xử. Yêu cầu bà T trả tiền công sức chị Đ đã đầu tư trên đất với số tiền là 121.701.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Trường hợp nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2022 vô hiệu, chị Đ yêu cầu chị T phải trả lại tiền gốc vay là 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng, đồng ý với việc nguyên đơn tự nguyện trả lãi đến tháng 11/2023 là 420.000.000 đồng. Đối với công sức đầu tư trên đất bà Đ thống nhất với nguyên đơn đồng ý nguyên đơn bồi thường 80.000.000 đồng. Bà Đ yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà T trả lãi trên số tiền nợ gốc 3.500.000.000 đồng theo lãi suất 20%/năm tính từ tháng 12/2023 cho đến ngày xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Ngọc H trình bày:

Bà không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà T và bà Đ. Bà là chủ giáp ranh thửa đất bà T tranh chấp với bà Đ. Cách đây khoảng hai năm, sau khi bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 thì bà T giao cho bà chìa khóa, hàng ngày bà mở cửa căn chòi trên đất thay bà T đốt nhang ngôi miếu trên đất. Cách đây hơn một năm, bà Đ đến thửa đất tranh chấp yêu cầu bà giao chìa khóa, nói là bà T thiếu nợ không trả. Bà đã đưa chìa khóa cho bà Đ. Bà Đ vào quản lý đất và không cho bà vào đất nữa. Sau khi bà đưa chìa khóa cho bà Đ thì bà có điện thoại báo cho bà T biết. Bà T có ý kiến gì với bà Đ hay không thì bà không rõ. Bà không có trách nhiệm gì trong vụ án bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong những công khai chứng cứ hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà P - R trình bày:

Cách đây một năm, khi bà Đ quản lý đất tranh chấp đã có nhận chuyển nhượng của bà một lối đi thuộc phần đất giáp ranh đất tranh chấp có chiều ngang 4 m chiều dài 4,5 m. Bà Đ nói là sẽ đổi cho bà 500 m² đất thuộc một phần đất tranh chấp. Hiện tại 500 m² đất thuộc một phần đất tranh chấp bà Đ vẫn quản lý sử dụng. Phần lối đi thuộc quyền sử dụng của bà. Sau này nếu bà Đ được nhận đất tranh chấp bà và bà Đ sẽ tự giải quyết với nhau bằng vụ kiện khác. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Áp dụng vào các Điều 124, 131, 292, 463, 468 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Kim T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2022 giữa bà Nguyễn Kim T và bà Du Thị H1 Anh Đ liên quan thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Du Thị Hoa A Đ trả lại cho bà Nguyễn Kim T quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 diện tích 10.902 m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và toàn bộ công trình trên đất gồm: một căn nhà tiền chế có kết cấu: cột sắt, vách tôn, mái tôn tráng kẽm không trần, nền đất; 01 miếu thờ xây gạch; 05 ngôi mộ đất (có họa đồ kèm theo)

Buộc bà Nguyễn Kim T có trách nhiệm trả lại cho bà Du Thị H1 Anh Đ số tiền 4.799.166.000 (bốn tỷ bảy trăm chín mươi chín triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng bao gồm nợ gốc là 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng, tiền đầu tư trên đất là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng, tiền lãi nợ trong hạn là 420.000.000 (bốn trăm hai mươi triệu) đồng, tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 799.166.000 (bảy trăm chín mươi chín triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 diện tích 10.902 m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre từ bà Du Thị H1 Anh Đ đứng tên quyền sử dụng đất sang cho bà Nguyễn Kim T đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Kim T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre theo bản án tuyên.

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

Ngày 03/3/2025, bà Du Thị H1 Anh Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần tiền lãi, cụ thể tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 22/11/2023 đến ngày xét xử

sơ thẩm là ngày 21/02/2025 số tiền là 875.000.000 đồng (không phải số tiền 799.166.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên).

Ngày 05/3/2025, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại tiền lãi bà T2 đã đóng cho bà Đ trong thời hạn 08 tháng là 740.000.000 đồng và bà T2 không đồng ý trả lãi trong thời hạn 04 tháng số tiền 420.000.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn trả tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 01/12/2023 đến ngày 21/02/2025 của số tiền gốc 3.500.000.000 đồng theo lãi suất 1,66%/tháng.

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 nguyên đơn, bị đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn còn trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2022 giữa bà Nguyễn Kim T với bà Du Thị Hoa A Đòla đối với thửa đất 58, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng có công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 05/03/2024, các bên đương sự thống nhất trình bày bà T và bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2022 với nhau nhằm đảm bảo khoản vay đã thỏa thuận vào ngày 22/11/2022. Tại Văn bản thỏa thuận ngày 22/11/2022 có ghi bà Đ cho bà T vay số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Đối chiếu với quy định tại Điều 292 Bộ luật dân sự quy định biện pháp thực hiện nghĩa vụ: các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bao gồm: “cầm cố tài sản; thế chấp tài sản; đặt cọc ký cược; ký quỹ; bảo lưu quyền sở hữu; bảo lãnh, tín chấp; cầm giữ tài sản” không có biện pháp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Do đó, thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thỏa thuận để đảm bảo khoản vay là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy ý chí các bên là tự nguyện nhưng đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên.

Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật dân sự: *“Khi các bên xác lập dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo, vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực”*.

Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T ký với bà Đ ngày 24/11/2022 là vô hiệu, công nhận hợp đồng vay tài sản giữa bà T với bà Đ.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Nhận thấy, trong văn bản thỏa thuận có ghi, nếu vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì bà T phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Đ, bà Đ được quyền bán đất thu hồi nợ.

Phía bị đơn bà Đ cho rằng nguyên đơn đã đóng lãi 8 tháng, và có vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi 4 tháng, nên bà Đ vào quản lý đất như nội dung đã thỏa thuận.

Phía nguyên đơn bà T thừa nhận bà T có vi phạm nghĩa vụ đóng tiền lãi cho bà Đ, nhưng cho rằng bà Đ tự ý vào quản lý đất, bà T không có tiến hành giao đất, không thực hiện thủ tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi vi phạm nghĩa vụ trả lãi.

Bà Đ không có chứng cứ chứng minh phía bà T sau khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đã tự nguyện giao đất, đã ký chuyển nhượng thửa đất tranh chấp bằng với số tiền nợ gồm tiền gốc vay và tiền lãi đã thiếu thông qua một hợp đồng chuyển nhượng mới.

Do đó, bà Đ căn cứ vào hợp nội dung thỏa thuận ngày 22/11/2022 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 24/11/2022 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “ ... *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. ...*”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 24/11/2022 giữa bà T và bà Đ vô hiệu do giả tạo, bà Đ phải trả lại cho bà T toàn bộ đất và công trình gắn liền trên đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà T phải trả lại số tiền nợ gốc đã vay là 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên thống nhất trong quá trình quản lý đất một năm chị Đ đã đầu tư cải tạo đất số tiền 80.000.000 đồng. Phía nguyên đơn trình bày nếu trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2022 vô hiệu, nguyên đơn tự nguyện trả tiền lãi cho bị đơn 420.000.000 đồng tính đến tính tháng 11/2023 và không yêu cầu xem xét lại số tiền lãi đã đóng trước đây nên được Tòa sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[2.4] Xét kháng cáo của bị đơn bà Du Thị H2 Anh Đ:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ yêu cầu bà T tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc vay từ 01/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 21/02/2025 (là 14 tháng 20 ngày) và yêu cầu tiếp tục trả lãi cho đến ngày xét xử theo lãi 20%/năm là phù hợp với lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

Lãi suất bà T phải trả cho bà Đ được xác định như sau: 3.500.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 14 tháng 20 ngày = 852.133.000 đồng.

Như vậy, bà T phải có nghĩa vụ trả cho bà Đ số tiền 4.871.500.000 đồng (bao gồm: 3.500.000.000 đồng tiền nợ gốc, tiền lãi tự nguyện trả trong hạn vay là 420.000.000 đồng, tiền chi phí đầu tư vào đất là 80.000.000 đồng, tiền lãi kể từ 01/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 21/02/2025 là 852.133.000 đồng.

[2.5] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T:

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã có ý kiến tự nguyện chịu lãi suất trong hạn số tiền 420.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu xem xét lại số tiền này và không đồng ý trả lãi là không có cơ sở xem xét nên kháng cáo không được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận, nên bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 4.852.133.000 đồng phải trả cho bà Đ được xác định là: $112.000.000 + (852.133.000 \times 0,1\%) = 112.852.133$ (một trăm mười hai triệu tám trăm năm mươi hai nghìn một trăm ba mươi ba) đồng.

[4] Chi phí tố tụng: Tổng cộng là 5.623.000 đồng, bà T và bà Đ mỗi người chịu 2.811.500 đồng; bà Đ có trách nhiệm hoàn lại cho bà T số tiền 2.811.500 (hai triệu tám trăm mười một nghìn năm trăm) đồng.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Kim T phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà Du Thị Hoa A Đ không phải chịu án phí, hoàn lại cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Kim T.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Du Thị H1 Anh Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 292, 463, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2022 giữa chị Nguyễn Kim T và chị Du Thị H1 Anh Đ liên quan thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Du Thị Hoa A Đ trả lại cho bà Nguyễn Kim T quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9, diện tích 10.902 m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và toàn bộ công trình trên đất gồm: 01 (một) căn nhà tiền chế có kết cấu: cột sắt, vách tôn, mái tôn tráng kẽm không trần, nền đất; 01 miếu thờ xây gạch; 05 ngôi mộ đất (có họa đồ kèm theo).

2. Buộc bà Nguyễn Kim T có trách nhiệm trả lại cho bà Du Thị H1 Anh Đ số tiền số tiền 4.852.133.000 (bốn tỉ tám trăm năm mươi hai triệu một trăm ba mươi ba nghìn) đồng (bao gồm: 3.500.000.000 đồng tiền nợ gốc, tiền lãi tự nguyện trả trong hạn vay là 420.000.000 đồng, tiền chi phí đầu tư vào đất là 80.000.000 đồng, tiền lãi kể từ 01/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 21/02/2025 là 852.133.000 đồng)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 diện tích 10.902 m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre từ bà Du Thị H1 Anh Đ đứng tên quyền sử dụng đất sang cho bà Nguyễn Kim T đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Kim T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre theo bản án tuyên.

3. Chi phí thu thập chứng cứ:

Bà Du Thị H1 Anh Đ phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Kim T số tiền chi phí thu thập chứng cứ là 2.811.500 đồng (hai triệu tám trăm mười một ngàn năm trăm) đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Du Thị Hoa Anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí

300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006483 ngày 14/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Bà Đ đã nộp xong án phí.

Bà Nguyễn Kim T phải chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 112.852.133 (một trăm mười hai triệu tám trăm năm mươi hai nghìn một trăm ba mươi ba) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001885 ngày 26/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Bà Nguyễn Kim T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 112.552.133 (một trăm mười hai triệu năm trăm năm mươi hai nghìn một trăm ba mươi ba) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Kim T phải chịu án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0009821 ngày 10/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Bà Du Thị Hoa A Đ không phải phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Đ số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0009811 ngày 07/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, 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 quy 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;

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

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

Lê Văn Phận