

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 641/2025/DS-PT
Ngày: 17-9-2025
“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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và 17 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm: 1986; Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Lê Minh T, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Số F lô B chung cư T, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 5 năm 2023).

Địa chỉ sau khi sáp nhập: Số F lô B chung cư T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng Q, sinh năm: 1959 và bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm: 1960;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc; Địa chỉ trụ sở: Số A Quốc lộ E, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An;

2. Văn phòng C1; Địa chỉ trụ sở: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An;

3. Bà Tăng Hồng T1, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau;

4. Ông Đặng Thanh V, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Số D, ấp B, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh;

5. Bà Võ Thị Mỹ H, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Số D, đường B, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

6. Ông Lâm Chu Văn N, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An;

7. Ông Nguyễn Chí C, sinh năm: 1986;

8. Bà Nguyễn Thị Huyền N1, sinh năm: 1985;

9. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm: 1999;

10. Ông Trần Trọng T3, sinh năm: 1973;

11. Cháu Trần Trọng N2, sinh năm: 2010;

12. Cháu Trần Trọng N3, sinh năm: 2012;

13. Cháu Trần Phúc H1, sinh năm: 2019.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của cháu N2, cháu N3, cháu H1: Ông Trần Trọng T3, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:* Ông Trần Hoài P, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Thành L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 5 năm 2023 của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L và lời trình bày của ông Lê Minh T là người đại diện theo ủy quyền như sau:

Ông Nguyễn Thành L, ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ không có quan hệ gì. Thông qua giới thiệu thì ông L biết ông Q, bà Đ có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vào ngày 11 tháng 11 năm 2022, vợ chồng ông Q và bà Đ có chuyển nhượng cho ông L phần đất có diện tích 943m², thuộc thửa đất số 857, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, tọa lạc: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 788941, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00683, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Q ngày 20 tháng 12 năm 2012, giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay có tiêu đề “*Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 11 tháng 11 năm 2022, tại Văn phòng C1. Nội dung: Ông Q, bà Đ chuyển nhượng, ủy quyền cho ông L thửa đất số 857, giá 7.000.000.000 đồng. Ông Q, bà Đ cam kết với ông L thửa đất số 857 không có tranh chấp, giải tỏa, kê biên thi hành án, đảm bảo tài sản sạch, không vướng pháp lý. Nếu phát sinh ảnh hưởng đến quyền lợi ông L thì ông Q, bà Đ chịu trách nhiệm trước pháp luật, hoàn trả lại cho ông L 7.000.000.000 đồng kèm theo lãi suất ngân hàng. Khi nhận chuyển nhượng ông Q, bà Đ không thông báo cho ông L biết thông tin thửa 857 đang bị kê biên để thi hành án, ông Q, bà Đ còn cam kết thửa 857 không bị kê biên.

Ông L nhận chuyển nhượng đất và mua luôn căn nhà của ông Q, bà Đ, trong 7.000.000.000 đồng không phân biệt tiền đất, tiền nhà. Do trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có nhà nên trong các văn bản giao dịch không có đề nhà. Giữa ông Q, bà Đ, ông L không có giao dịch đặt cọc trước. Số tiền 7.000.000.000 đồng toàn bộ là tiền chuyển nhượng không xuất phát từ hợp đồng vay.

Đồng thời, ông Q và bà Đ với ông L có lập Hợp đồng ủy quyền ngày 11 tháng 11 năm 2022 và Di chúc đề ngày 11 tháng 11 năm 2022 để lại toàn bộ quyền sử dụng đất 857 nêu trên cho ông L, dự phòng cho trường hợp ông Q, bà Đ chết bất ngờ thì không ai tranh chấp thửa 857 với ông L. Hai văn bản này được công chứng tại Văn phòng C1

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, giấy cam kết và di chúc, ông L đã giao cho ông Q và Đ đủ 7.000.000.000 đồng có ghi “Biên nhận tiền” không ghi ngày tháng năm tại Văn phòng C1, có ông Đặng Thanh V làm chứng. Ông V quen biết với ông Lâm Chu Văn N (ông N là anh rể ông L). Cụ thể, ông L nhờ ông N chuyển khoản cho bà Võ Thị Mỹ H số tiền 1.900.000.000 đồng, cụ thể là chuyển 5 lần, 04 lần 450.000.000 đồng và 01 lần 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại ông L đưa cho ông Q, bà Đ 5.100.000.000 đồng tiền mặt tại V công chứng Nguyễn Thị Bích T4. Lý do ông L chuyển cho bà H, vì ông Q, bà Đ có vay tiền của bà H, bà H giữ bản chính sổ đỏ thửa 857 của ông Q nên ông L chuyển tiền cho bà H, xem như ông Q, bà Đ trả nợ cho bà H để bà H trả lại sổ đỏ.

Ngày 11 tháng 11 năm 2022, bà H giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 788941 cho ông L giữ.

Ông L không ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp mà phải thông qua hợp đồng ủy quyền vì ông L là người mua bán đất, ký hợp đồng ủy quyền để thuận lợi chuyển nhượng cho người khác.

Ông Q, bà Đ chưa giao đất cho L, ông L biết vị trí đất ngay tại nhà ông Q, bà Đ đang ở, hai bên không thỏa thuận thời hạn cụ thể bàn giao đất.

Ngày 06 tháng 01 năm 2023, ông L có chuyển nhượng thửa đất 857 nêu trên cho ông Nguyễn Văn T5, trú tại: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C tỉnh Tây Ninh. Khi ông T5 đến Trung tâm hành chính công huyện C để đăng bộ thửa đất 857 thì ngày 12 tháng 01 năm 2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C có Công văn số 134/CV.VPĐKĐĐ về việc trả lại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung căn cứ Công văn 436/CC.THA ngày 24 tháng 6 năm 2015 và Thông báo số 143/TB-CCTHA ngày 23 tháng 8 năm 2013 của Chi cục Thi hành án huyện Cần Giuộc, hồ sơ tạm thời chưa được giải quyết, nên trả lại hồ sơ. Ngày 16 tháng 01 năm 2023, ông L và ông T5 đến Văn phòng C1 Nguyễn Thị Diễm P1 ký Văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 01 năm 2023. Ông L trả tiền cho ông T5 và ông T5 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông L.

Ông L đã nhiều lần liên hệ với ông Q, bà Đ để giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị vướng và việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc có văn bản tạm ngưng giao dịch. Phía ông Q, bà Đ luôn né tránh, không hợp tác giải quyết.

Bà Đ, ông Q cung cấp giấy viết tay có tiêu đề “Văn bản thỏa thuận” ngày 11 tháng 11 năm 2022 thể hiện nội dung vay tiền thì ông L không biết văn bản này.

Ông L giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng giấy tay “Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa ông Q, bà Đ và ông L đề ngày 11 tháng 11 năm 2022 đối với phần đất thuộc thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 788941, số vào sổ cấp GCN: CH 00683 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Q ngày 20 tháng 12 năm 2012. Đồng thời, buộc ông Q, bà Đ giao phần đất trên cho ông Nguyễn Thành L quản lý.

Đối với yêu cầu phản tố ông L có ý kiến: Ông L không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Q, bà Đ. Việc ông Q, bà Đ chuyển nhượng thửa đất 857 cho ông L và đã nhận đủ tiền. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L thì việc vô hiệu Hợp đồng ủy quyền và di chúc không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L, yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố theo quy định pháp luật.

Nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 11 tháng 11 năm 2022 và giấy tay có tiêu đề “Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ngày 11 tháng 11 năm 2022 thì ông T yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Ông L thống nhất với M trích đo địa chính và chứng thư thẩm định giá đã được tiếp cận.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ thống nhất trình bày như sau: Do có nhu cầu đáo hạn Ngân hàng, ông Q và bà Đ có nhận đặt cọc của ông Trần Hoài P thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long

An. Ông Q, bà Đ đã nhận của ông P là 1.700.000.000 đồng. Sau đó, ông P đổi ý, không muốn tiếp tục thỏa thuận nên ông Q, bà Đ có nhu cầu vay tiền. Khoảng 18 giờ tối ngày 10/11/2022, ông Đặng Thanh V đến nhà ông Q, bà Đ nói sẽ cho ông Q, bà Đ vay 2.000.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, môi giới là 4% tức là 80.000.000 đồng trả một lần. Ông Q và bà Đ phải thế chấp cho ông V thửa đất 857. Với thỏa thuận này ông Q, bà Đ đồng ý.

Khoảng 8 giờ, ngày 11 tháng 11 năm 2022, ông V chở ông Q, bà Đ đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T4, đến 09 giờ thì bà Võ Thị Mỹ H đến để lập hợp đồng, ông Q và bà Đ được ông V cho biết bà H là người giao tiền cho ông Q, bà Đ vay. Đến 11 giờ ông L có mặt, chờ đến đầu giờ chiều cùng ngày, có mặt ông V, bà H, ông L, ông Q và bà Đ mới tiến hành ký các văn bản. Ông Q, bà Đ với bà H, ông V thống nhất ông Q, bà Đ vay tiền của ông V và bà H với số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 4 tháng, lãi suất 2%/tháng, tiền môi giới cho ông V 4% là 80.000.000 đồng, mục đích vay là đáo hạn Ngân hàng do ông Q, bà Đ đang vay Ngân hàng chuyển sang nợ xấu. Hai bên có lập giấy tay tiêu đề "*Văn bản thỏa thuận*" ngày 11 tháng 11 năm 2022 tại Văn phòng C1, ông Q, bà Đ, bà H, ông V có ký tên và ghi họ tên vào văn bản này, ông Q, bà Đ không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tên, dấu lấn tay của ông V, bà H. Giấy viết tay do bà H viết, có ông Q, bà Đ, ông V, ông L biết ngoài ra không ai làm chứng. Thực tế, ông Q, bà Đ đã nhận của bà H số tiền 1.880.000.000 đồng gốc, vì trừ tiền lãi tháng 11 năm 2022 là 40.000.000 đồng (đưa cho H và V), trừ tiền dịch vụ 80.000.000 đồng (đưa cho H và V)

Việc vay tiền ông Q và bà Đ có thể chấp thửa đất số 857, tờ bản đồ số 3, diện tích 943m², cho ông V và bà H. Ngoài ra, ông Q và bà Đ với ông V, bà H có thỏa thuận nếu sau 04 tháng mà ông Q và bà Đ không trả hết tiền thì có thể thỏa thuận gia hạn thêm.

Ông Q, bà Đ đã trả lãi tháng lần đầu số tiền 40.000.000 đồng cho bà H tháng 11 năm 2022 tại Văn phòng C1 như đã trình bày ở trên.

Đến tháng 12 năm 2022 ông Q bà Đ trả lãi lần hai với số tiền 40.000.000 đồng trên số tiền gốc 2.000.000.000 đồng, chuyển qua khoản cho bà H, số tài khoản 060242189224, ngày chuyển 09 tháng 12 năm 2022, có giấy nộp tiền kèm theo.

Ngày 19 tháng 01 năm 2023, ông N đến nhà tìm ông Q, bà Đ đem theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa 857 yêu cầu ông Q, bà Đ xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tranh chấp, ông N bảo với ông Q, bà Đ tiền lãi hàng tháng chuyển khoản cho ông N vì tiền 2.000.000.000 đồng là tiền ông N đưa.

Tháng 01 năm 2023, ông Q bà Đ trả lãi với số tiền 40.000.000 đồng trên số tiền gốc 2.000.000.000 đồng, chuyển qua khoản cho ông Đặng Thanh V, số tài khoản ông Q, bà Đ không nhớ, ngày chuyển khoản không nhớ rõ khoảng ngày 10, 11 tháng 01 năm 2023. Do ông N nói ông V không đưa tiền lãi cho ông N nên ông Q, bà Đ buộc ông V trả lại số tiền 40.000.000 đồng, ông Q, bà Đ giao cho ông V Giấy nộp tiền bản chính nên không còn giữ.

Lãi lần thứ ba ông Q bà Đ trả với số tiền 40.000.000 đồng trên số tiền gốc 2.000.000.000 đồng, chuyển qua tài khoản cho N, số tài khoản 6605937214272 Ngân hàng A, ngày chuyển 10 ngày 02 năm 2023, có Giấy nộp tiền kèm theo.

Lãi lần thứ tư ông Q bà Đ trả với số tiền 40.000.000 đồng trên số tiền gốc 2.000.000.000 đồng, chuyển qua tài khoản cho Lâm Chu Văn N, số tài khoản 6605937214272 Ngân hàng A, ngày chuyển 13 tháng 3 năm 2023, có giấy nộp tiền kèm theo.

Hiện tại ông Q, bà Đ đã trả được 04 tháng lãi trong hạn, mỗi tháng là 40.000.000 đồng, ông Q, bà Đ chưa trả tiền gốc, do phía ông N chưa trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 02 năm 2023, ông Q, bà Đ có đề nghị chuộc lại bản chính sổ đỏ thửa 857 thì ông N trả lời ông Q, bà Đ muốn chuộc lại phải trả cho ông N 3.000.000.000 đồng, ông Q, bà Đ không đồng ý.

Cùng ngày 11 tháng 11 năm 2022 tại Văn phòng C1, ông V và bà H yêu cầu ông Q, bà Đ ký hợp đồng ủy quyền với ông L và di chúc. Nội dung hợp đồng ủy quyền ông L được toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến thửa đất 857 bao gồm: Quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp theo quy định pháp luật. Ông Q, bà Đ có đồng ý ký tên vào văn bản này. Ông Q, bà Đ chỉ vay tiền mà không có bất kỳ quan hệ chuyển nhượng, đối với thửa đất 857 với ông L.

Tại thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền ngày 11 tháng 11 năm 2022, ông Q, bà Đ biết toàn bộ các thửa đất của ông Q, bà Đ đang được kê biên thi hành án, trong đó có thửa 857. Ông Q, bà Đ đã nhận được Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 19/QĐ-CCTHA ngày 19/3/2014 của Chi cục THADS huyện C, Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 14/QĐ-CCTHA ngày 16 tháng 5 năm 2012 Chi cục THADS huyện C liên quan đến thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Việc ông L có cung cấp cho Tòa án chứng cứ là T6 giấy tay “*Biên nhận tiền*” và tờ “*Cam kết ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 11 tháng 11 năm 2022 giữa ông Q, bà Đ và ông L đối với phần đất 857 là không đúng sự thật. Trên hai giấy viết tay này có chữ ký, ghi họ tên và dấu lấn tay ghi tên vợ chồng ông Q, bà Đ. Ông Q, bà Đ không biết hai văn bản này nên không có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết, dấu lấn tay.

Trên thửa đất 857 có ông Q, bà Đ, anh Nguyễn Chí C, sinh năm: 1986, chị Nguyễn Thị Huyền N1, sinh năm: 1985, anh Trần Trọng T7, sinh năm: 1973, anh Nguyễn Minh T2, sinh năm: 1999, Trần Trọng N2, sinh năm: 2010, Trần Trọng N3, sinh năm: 2012, Trần Phúc H1, sinh năm: 2019 đang sinh sống. Ông Q, bà Đ chưa giao đất và nhà cho ông L, ông N, ông V, bà H.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông L thì bà Đ, ông Q không đồng ý. Ông Q, bà Đ đồng ý trả 2.000.000.000 đồng và trả lãi theo quy định pháp luật cho ông L.

Ông Q, bà Đ có yêu cầu phản tố: Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 11 tháng 11 năm 2022; được Văn phòng C1 công chứng liên quan đến thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 788941, số vào sổ cấp GCN: CH 00683 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Q ngày 20 tháng 12 năm 2012

Hủy di chúc đề ngày 11 tháng 11 năm 2022 được Văn phòng C1 công chứng liên quan đến thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 788941, số vào sổ cấp GCN: CH 00683 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Q ngày 20 tháng 12 năm 2012.

Nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 11 tháng 11 năm 2022 và giấy tay có tiêu đề “*Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 11 tháng 11 năm 2022 thì ông Q, bà Đ có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Yêu cầu ông L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 788941, số vào sổ cấp GCN: CH 00683 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Q ngày 20 tháng 12 năm 2012.

Ông Q, bà Đ thống nhất với M trích đo địa chính và chứng thư thẩm định giá đã được tiếp cận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc có văn bản xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có văn bản: Văn phòng có chứng nhận hợp đồng ủy quyền và di chúc lập ngày 11 tháng 11 năm 2022. Việc công chứng theo đúng trình tự quy định pháp luật, hồ sơ công chứng được lưu trữ đầy đủ. Văn phòng C1 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh V, bà Võ Thị Mỹ H, anh Nguyễn Minh T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Chu Minh N4 trình bày: Ông N4 là anh rể của ông L. Ông N4 có đi cùng ông L và biết việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa ông Q, bà Đ và ông L.

Cuối giờ buổi sáng, ngày 11 tháng 11 năm 2022, ông N4 đi cùng ông L đến văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T4, ông L vào bên trong Văn phòng để giao dịch với ông Q, bà Đ, nội dung họ bàn bạc thỏa thuận thế nào thì ông N4 không biết. Sau ông L đi ra và nói, đầu giờ chiều trở lại công chứng. Lúc này ông L mới nói cho ông N4 biết việc giao dịch mua bán đất với giá là 7.000.000.000 đồng. Đến đầu giờ chiều, ông N4 và ông L trở lại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T4, gặp ông Q, bà Đ và một số người khác, trong đó có bà H. Lúc này ông Q cho biết là ông đang thế chấp Giấy chứng nhận thửa đất trên cho bà H để vay tiền, yêu cầu ông L đưa trước cho bà H 1.900.000.000 đồng để bà H trả giấy chứng nhận thì mới công chứng được. Ngay khi đó, ông N4 thấy phía ông Q có đưa ra một giấy cam kết ông L ký tên cùng ông Q, bà Đ. Do ông L không còn đủ tiền trong tài khoản, nên nhờ ông N4 cho ông L mượn để chuyển khoản vào tài khoản của bà H, để lấy giấy chứng nhận QSDĐ. Nên ông N4 xin số tài khoản

của bà H và chuyển tiền qua tài khoản của bà H 05 lần, 04 lần với số tiền là 450.000.000 đồng và 01 lần là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 1.900.000.000 đồng. Sau đó, bà H giao bản chính giấy chứng nhận và giao cho nhân viên phòng công chứng làm thủ tục và có nhìn thấy ông L, ông Q, bà Đ ký giấy tờ chứng thực. Sau khi ký, thủ tục công chứng xong, ông N4 thấy ông L giao tiền cho vợ chồng ông Q, bà Đ và có ký vào giấy biên nhận tiền, số tiền bao nhiêu thì ông N4 không biết.

Việc ông N4 đưa L mượn 1.900.000.000 đồng không tính lãi. Tháng 1 năm 2023, ông L chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T5, ông T5 ủy quyền ông N4 làm thủ tục đăng bộ cho ông T5 thì được biết thửa đất 857 bị kê biên bảo đảm thi hành án. Ông T5 đã hủy bỏ hợp đồng với ông L và lấy lại tiền. Sau khi hủy hợp đồng công chứng mua bán với ông T5 thì ông N4 và ông L đến nhà ông Q để hỏi vì sao đất kê biên mà vẫn bán. Ông L yêu cầu ông Q trả lại số tiền 1.900.000.000 đồng ông N4, ông Q xin số tài khoản của ông N4 để chuyển tiền.

Tháng 2 và tháng 3 năm 2023, ông Q đã chuyển cho ông N4 thông qua số tài khoản 6605937214272, của Ngân hàng N6, mỗi tháng là 40.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng. Khi chuyển lần đầu, ông N4 có gọi điện hỏi ông Q vì sao chuyển có 40.000.000 đồng, ông Q nói chưa có đủ tiền. Số tiền lãi này do ông Q tự tính và tự chuyển vì giữa hai bên không có thỏa thuận vay.

Ông N4 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông Q. Vì ông L còn thiếu tiền của ông N4 nên nói ông N4 giữ làm tin, khi nào giải quyết trả tiền cho ông N4 thì ông L lấy lại.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông L và yêu cầu phản tố của ông Q, bà Đ, ông N4 không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật. Số tiền 1.900.000.000 đồng thì ông N4 cho ông L mượn mua đất, không yêu cầu ông L trả trong vụ án này. Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N4 sẽ trả cho ông L khi ông L trả đủ tiền cho ông N4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Hồng T1 trình bày: Bà là vợ của ông L, có đăng ký kết hôn. Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất thì số tiền ông L mua bán liên quan thửa đất 857, tờ bản đồ số 3 là tài sản riêng của ông L, không phải là tài sản chung. Bà T1 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Qua yêu cầu khởi kiện của ông L và yêu cầu phản tố của ông Q, bà Đ thì bà T1 không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N5, ông Trần Trọng T7 trình bày: Ông bà cùng các con là Trần Trọng N2, sinh năm: 2010, Trần Trọng N3, sinh năm: 2012, Trần Phúc H1, sinh năm: 2019 đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các ông bà không đồng ý và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí C trình bày : Ông đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý.

Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã căn cứ vào các Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 123, 124, 130, 131, 133, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, Điều 170, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm c Khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm; Khoản 3 Điều 17 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Điều 12, Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Q, bà Đ.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức văn bản “*Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 11 tháng 11 năm 2022 đối với quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Q, bà Đ về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là vô hiệu, yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông L.

Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Q, bà Đ và ông L đối với quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C1 công chứng ngày 11/11/2022, số công chứng 34964, quyền số 35/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Di chúc giữa ông Q, bà Đ và ông L đối với quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C1 công chứng ngày 11/11/2022, số công chứng 34965, quyền số 35/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Q, bà Đ liên đới trả số tiền gốc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tiền lãi là 1.075.000.000 (một tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu) đồng cho ông L.

Buộc ông L trả cho ông Q, bà Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 788941 đối với quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Q ngày 20 tháng 12 năm 2012, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00683.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thành L chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 39.400.000 đồng. (ông Nguyễn Thành L đã nộp xong).

Ông Q, bà Đ phải chịu chi phí giám định 6.600.000 đồng. Do ông L đã nộp tạm ứng nên buộc ông Q, bà Đ phải trả lại cho ông L 6.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Do yêu cầu khởi kiện liên quan việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu và đã nộp xong số tiền 39.400.000 đồng.

Về án phí: Ông Q và bà Đ phải chịu án phí về số tiền vay phải trả cho ông L nhưng được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ông L phải chịu 300.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 300.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng ủy quyền, 300.000 đồng án phí vô hiệu di chúc. Tạm ứng án phí, ông L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0012234 ngày 28 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí, ông L còn phải nộp thêm 600.000 đồng án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07 tháng 01 năm 2025, ông L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông Q và bà Đ trả số tiền 7.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông L do ông Tuấn là người đại diện ủy quyền có lời trình bày:
Căn cứ “Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ngày 11 tháng 11 năm 2022, tại Văn phòng C1. Nội dung: Ông Q, bà Đ chuyển nhượng, ủy quyền cho ông L thửa đất số 857, giá 7.000.000.000 đồng. Ông Q, bà Đ cam kết với ông L thửa đất số 857 không có tranh chấp, giải tỏa, kê biên thi hành án, đảm bảo tài sản sạch, không vướng pháp lý. Nếu phát sinh ảnh hưởng đến quyền lợi ông L thì ông Q, bà Đ chịu trách nhiệm trước pháp luật, hoàn trả lại cho ông L 7.000.000.000 đồng kèm theo lãi suất ngân hàng. Yêu cầu ông Q và bà Đ trả số tiền 7.000.000.000 đồng và biên nhận đã nhận đủ tiền. Xác định giữa ông L và ông Q, bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 857. Cấp sơ thẩm xác định số tiền vay là không có căn cứ vì giao dịch vay giữa hai bên không thực hiện. Ông N4 chuyển khoản cho bà H là giao dịch giữa bà H và ông Q, bà Đ. Mục đích để bà H trả giấy chứng nhận QSDĐ thực hiện chứng thực giao dịch chuyển nhượng giữa ông L, ông Q và bà Đ. Để đảm bảo thực hiện giao dịch trên ông Q, bà Đ còn chứng thực di chúc để lại thửa đất số 857 và hợp đồng ủy quyền cho ông L toàn quyền định đoạt.

Cấp sơ thẩm xác định đã thực hiện việc chuyển giao nghĩa vụ vay tài sản nhưng không có ý kiến của bà H là người giao dịch với ông Q và bà Đ. Bà Đ trình bày vay bà H 2.000.000.000 đồng nhưng ông N4 chuyển khoản trả 1.900.000.000 đồng cho bà H là mâu thuẫn về số tiền.

Giao dịch mua bán là sự thỏa thuận giữa các bên và giá thỏa thuận giữa thực tế và ghi tại hợp đồng chuyển nhượng đôi khi không thống nhất. Nên cấp sơ thẩm nhận định giá chuyển nhượng cho ông T5 3.500.000.000 đồng là mâu thuẫn với giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng giữa ông L, ông Q, bà Đ là không phù hợp.

Đối với số tiền 80.000.000 đồng do ông Q chuyển khoản cho ông N4 02 lần là khi phát hiện thửa đất trên bị kê biên nên ông N4 yêu cầu ông Q, bà Đ trả lại số tiền 1.900.000.000 đồng đã chuyển khoản trả nợ dùm nên ông Q tự chuyển vào tài khoản của ông N4 chứ không phải là trả tiền lãi của số tiền vay.

Bị đơn ông Q và bà Đ có lời trình bày: Không có việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 857 cho ông L. Ông bà xác định vay của bà H 2.000.000.000 đồng nhưng trừ tiền cò và lấy lãi trước 04 tháng chỉ nhận số tiền 1.880.000.000 đồng. Ông bà hoàn toàn không ký bất kỳ văn bản thỏa thuận hay cam kết nào với ông L. Bà H yêu cầu bà ký hợp đồng ủy quyền cho ông L sau đó ông V đến yêu cầu ông bà trả tiền lãi cho ông V, sau đó ông N4 đến yêu cầu trả tiền lãi vì cho rằng tiền đó của ông N4. Ông bà đã chứng minh có việc trả tiền lãi 02 lần cho ông N4 80.000.000 đồng. Sau đó ông bà có yêu cầu ông L cho chuộc lại đất, ông L yêu cầu trả số tiền 3.000.000.000 đồng. Bà đã khởi kiện ông N4 chưa được thụ lý giải quyết thì ông L khởi kiện bà. Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông L.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn ông L kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Ông L kháng cáo yêu cầu ông Q, bà Đ trả lại số tiền chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng căn cứ vào giấy “Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ngày 11 tháng 11 năm 2022 và giấy nhận đủ tiền, hợp đồng ủy quyền và di chúc cùng ngày. Bà Đ và ông Q khẳng định không chuyển nhượng thửa đất 857 cho ông L mà có việc vay tiền 2.000.000.000 đồng của bà H, do có nhu cầu đáo hạn Ngân hàng. Thửa đất số 857 hiện đã bị kê biên đảm bảo thi hành án. Ông Q, bà Đ cung cấp giấy vay tiền của bà H. Có căn cứ giấy cam kết chuyển nhượng với ông L là giả tạo che đậy hợp đồng vay tài sản giữa ông Q, bà Đ và bà H. Bà Đ cung cấp trả tiền lãi cho ông N4 02 lần 80.000.000 đồng, ông N4 chuyển khoản cho bà H 1.900.000.000 đồng, trình bày trả tiền mặt 5.000.000.000 đồng như giấy ghi nhận đủ tiền không ghi rõ số tiền nhận bao nhiêu. Sau đó ông L chuyển nhượng cho ông T5 giá 3.500.000.000 đồng là không phù hợp với giá ông L mua ban đầu 7.000.000.000 đồng. Những giao dịch từ giấy cam kết, hợp đồng ủy quyền, di chúc và các khoản

chuyển khoản phù hợp với lời trình bày của ông Q và bà Đ xuất phát từ số tiền vay của bà H nên yêu cầu kháng cáo của ông L không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, yêu cầu tính tiền lãi đến ngày xét xử phúc thẩm đề nghị xem xét theo quy định pháp luật.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông L. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An về tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn ông L kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ông L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, Văn phòng C1, bà Tăng Hồng T1, ông Lâm Chu Minh N4, bà Nguyễn Thị Hồng N5, ông Trần Trọng T3 có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Đặng Thanh V, bà Võ Thị Mỹ H, anh Nguyễn Minh T2 đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo thấy rằng: Ông L cho rằng việc chuyển nhượng hai bên ông L và vợ chồng ông Q, bà Đ có lập giấy tay có tiêu đề “*Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 11 tháng 11 năm 2022, tại Văn phòng C1. Nội dung “Ông Q, bà Đ chuyển nhượng, ủy quyền cho ông Nguyễn Thành L thửa đất số 857, giá 7.000.000.000 đồng. Ông Q, bà Đ cam kết với ông L thửa đất số 857 không có tranh chấp, giải tỏa, kê biên thi hành án, đảm bảo tài sản sạch, không vướng pháp lý. Nếu phát sinh ảnh hưởng đến quyền lợi ông L thì ông Q, bà Đ chịu trách nhiệm trước pháp luật, hoàn trả lại cho ông L 7.000.000.000 đồng kèm theo lãi suất Ngân hàng”.

[4.1] Ngoài ra, ông L và vợ chồng ông Q, bà Đ có ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 11 tháng 11 năm 2022 và di chúc ngày 11 tháng 11 năm 2022 tại Văn phòng C1 liên quan đến thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Vì vậy, ông L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu Tòa tuyên vô hiệu yêu cầu trả số tiền 7.000.000.000 đồng.

[4.2] Ông Q và bà Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L. Do có nhu cầu đáo hạn Ngân hàng, ông bà cần vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Qua giới thiệu, ông bà biết và vay tiền của bà H. Bà H yêu cầu ông Q, bà Đ ký hợp đồng ủy quyền với ông L. Nội dung hợp đồng ủy quyền là ông L được toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến thửa 857 bao gồm quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp theo quy định pháp luật. Do đó, ông Q và bà Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu di chúc lập cùng ngày 11 tháng 11 năm 2022.

[4.3] Quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An và tài sản trên đất đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án theo Quyết định số 14/QĐ-CCTHA ngày 16 tháng 5 năm 2012 và Quyết định số 19/QĐ-CCTHA ngày 19/3/2014 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức văn bản “*Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 11 tháng 11 năm 2022 là vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 857.

[4.4] Ông Q và bà Đ cung cấp bản chính giấy nhận nợ với tiêu đề “Văn bản thỏa thuận” ngày 11 tháng 11 năm 2022, số tiền vay bà H 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 4 tháng, lãi suất 2%/tháng, tiền môi giới cho ông V 4% là 80.000.000 đồng, mục đích vay là đáo hạn Ngân hàng. Ông L trình bày không biết đến khoản vay của bà Đ và ông Q; tuy nhiên thừa nhận do bà H giữ giấy thửa đất 857 và có yêu cầu ông N4 chuyển tiền cho bà H số tiền 1.900.000.000 đồng như vậy có căn cứ để xác định giữa bà H và ông Q, bà Đ có giao dịch vay tiền mặc dù bà H vắng mặt và giấy vay tiền không có chứng thực chữ ký. Mặc khác, bà Đ và ông Q chứng minh có chuyển khoản số tiền 40.000.000 đồng vào tài khoản của bà H vào tháng 12 năm 2022 và sau đó chuyển khoản 02 lần mỗi lần 40.000.000 đồng vào số tài khoản của ông N4. Điều này phù hợp với lời trình bày vay lãi suất 2%/tháng x 2.000.000.000 đồng. Ông N4 trình bày đây là số tiền trả dần cho số tiền chuyển khoản cho bà H 1.900.000.000 đồng, lý do đất bị kê biên không chuyển nhượng được nhưng bà Đ và ông Q không thừa nhận trả dần và số tiền chuyển khoản phù hợp với mức lãi suất bà Đ và ông Q trình bày nên có căn cứ xác định đây là tiền lãi của khoản vay 2.000.000.000 đồng.

[4.5] Giao dịch vay tiền giữa bà Đ và ông Q vào ngày 11 tháng 11 năm 2022 và việc ông N4 chuyển tiền cho bà H vào thời gian 14h cùng ngày chuyển khoản 05 lần, giao dịch với ông L tại văn bản Cam kết ghi lúc 08 giờ ngày 11 tháng 11 năm 2022 và các văn bản khác ghi cùng ngày không ghi thời gian. Như vậy, trong cùng ngày việc bà H cho bà Đ và ông Q vay tiền như đã nhận định có căn cứ, giao dịch khác như cam kết chuyển nhượng và ủy quyền, di chúc cũng như biên nhận tiền xảy ra cùng ngày đều này phía nguyên đơn ông L trình bày có việc chuyển nhượng để trả tiền vay là chưa phù hợp với các tình tiết như trên đã phân tích. Tại biên bản cam kết ghi giá thỏa thuận là 7.000.000.000 đồng, tại giấy nhận đủ tiền không ghi số tiền nên không có căn cứ xác định có việc giao 5.100.000.000 đồng cho bà Đ và ông Q.

[4.6] Lời trình bày của ông Q, bà Đ phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong vụ án, phù hợp với lời khai của ông Lâm Chu Văn N, lời khai ông Trần Hoài P, sao kê Ngân hàng ngày 11 tháng 11 năm 2022 đối với số tài khoản của bà Võ Thị Mỹ H, số tài khoản của ông Lâm Chu Văn N. Việc ký kết hợp đồng ủy quyền và di chúc ngày 11 tháng 11 năm 2022 là che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng ủy quyền và di chúc ngày 11 tháng 11 năm 2022

liên quan quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự là vô hiệu do giả tạo. Nên cấp xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Q, bà Đ là có căn cứ pháp luật.

[4.7] Ông Q, bà Đ tự nguyện trả số tiền vay 2.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định. Theo hợp đồng vay, thời hạn vay 04 tháng, sau 04 tháng ông Q, bà Đ phải chịu lãi suất quá hạn. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019, ông Q, bà Đ có trách nhiệm trả lãi quá hạn của khoản nợ gốc 2.000.000.000 đồng từ ngày 12/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 27/12/2024 với mức lãi suất là 2.5%/tháng: $2.000.000.000 \times 2.5\% \times 1 \text{ năm } 09 \text{ tháng } 15 \text{ ngày} = 1.075.000.000 \text{ đồng}$. Đối với số tiền lãi đã trả ông Q, bà Đ không yêu cầu điều chỉnh nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Tuy nhiên, số tiền vay lớn thời gian xét xử từ cấp sơ thẩm đến phúc thẩm kéo dài nên cần đảm bảo quyền lợi cho ông L theo yêu cầu chấp nhận tiếp tục tính lãi quá hạn đến ngày xét xử phúc thẩm tính từ ngày 28 tháng 12 năm 2024 đến ngày 17 tháng 9 năm 2025 là 8 tháng 19 ngày $\times 2.5\% \times 2.000.000.000 \text{ đồng} = 431.667.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền buộc ông Q, bà Đ phải trả cho ông L tiền gốc là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi 1.506.667.000 đồng = 3.506.667.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Tổng cộng là 46.000.000 đồng, trong đó chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 6.600.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 39.400.000 đồng. Ông Nguyễn Thành L đã nộp tạm ứng toàn bộ.

Xét ông L yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết; kết quả giám định xác định đó là chữ ký, chữ viết ông Q, bà Đ. Ông Q, bà Đ không đồng ý đó là chữ ký, chữ viết của mình, nhưng không yêu cầu giám định lại. Nên kết luận giám định được Hội đồng xét xử xem xét là chứng cứ để đánh giá sự thật khách quan vụ án. Do đó, chi phí giám định 6.600.000 đồng ông Q, bà Đ phải chịu và có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành L.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q và bà Đ phải chịu án phí về số tiền vay phải trả cho ông L nhưng được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[6.1] Ông L bị tuyên bác yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên phải chịu 300.000 đồng án phí và phải chịu 300.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng ủy quyền, 300.000 đồng án phí vô hiệu di chúc đối với yêu cầu phản tố của ông Q, bà Đ được chấp nhận. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí, ông L đã nộp 300.000 đồng và 39.400.000 đồng theo biên lai số 0012234 ngày 28 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. Hoàn trả cho ông L số tiền 38.800.000 đồng án phí.

[7] Từ nhận định mục [4], chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Lời

đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có căn cứ được chấp nhận.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông L không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh).

Căn cứ vào các Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 123, 124, 130, 131, 133, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, Điều 170, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm c Khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm;

Áp dụng Khoản 3 Điều 17 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Áp dụng Điều 12, Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức văn bản “Cam kết về việc ủy quyền, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ngày 11/11/2022 đối với quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là vô hiệu, yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thành L.

Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Thành L đối với quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, loại đất

ONT, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C1 công chứng ngày 11 tháng 11 năm 2022, số công chứng 34964, quyền số 35/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Di chúc giữa ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Thành L đối với quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C1 công chứng ngày 11 tháng 11 năm 2022, số công chứng 34965, quyền số 35/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Buộc ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ liên đới trả cho ông Nguyễn Thành L số tiền gốc tiền 3.506.667.000 (ba tỷ năm trăm lẻ sáu triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng. Trong đó bao gồm tiền gốc là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi 1.506.667.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Buộc ông Nguyễn Thành L trả cho ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 788941 đối với quyền sử dụng thửa đất 857, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hoàng Q ngày 20 tháng 12 năm 2012, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00683.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thành L chịu 39.400.000 đồng (đã nộp xong). Buộc ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ phải chịu chi phí giám định chữ viết, chữ ký là 6.600.000 đồng. Do ông Nguyễn Thành L đã nộp xong nên ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ trả lại cho ông Nguyễn Thành L số tiền 6.600.000 (sáu triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng Q, bà Huỳnh Thị Đ được miễn nộp án phí.

Buộc ông Nguyễn Thanh L1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí vô hiệu hợp đồng ủy quyền, 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí vô hiệu di chúc. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí, ông Nguyễn Thanh L1 đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và 39.400.000 (ba mươi chín triệu bốn trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0012234 ngày 28 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thành L 38.800.000 (ba mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành L không phải chịu, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông L số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ông đã nộp theo biên lai thu số 0013972 ngày 20/01/2025 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

8. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền