

Bản án số: 255/2023/DS-PT

Ngày 07/6/2023

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 ĐỒNG THÁP

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Thông

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Trúc Phương

Bà Kiều Kim Xuân

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*  
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 29/5/2023, ngày 07/6/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2023/TLPT-DS ngày  
17 tháng 02 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022  
của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 216/2023/QĐ-PT  
ngày 17 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 259/2023/QĐ-PT ngày  
08/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Biện Công T**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* **Nguyễn Tuấn A**, sinh năm 1987. Địa  
chỉ: Số C, khóm B, TT L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Là đại diện theo ủy quyền  
(Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2022).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:* Luật sư **Nguyễn Văn  
H** – Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn:

2.1. **Võ Thị X**, sinh năm 1970.

2. 2. **Phan Bá T1**, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. **Ngân hàng TMCP S S1B).**

Địa chỉ: Số A, đường H, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo pháp luật:* Đỗ Quang H1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Huỳnh Thanh T2, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số A - A N, Phường B, TP ., tỉnh Đồng Tháp – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh S1 (Văn bản ủy quyền số 287/QĐ – HĐQT ngày 28/9/2021).

*Người đại diện theo ủy quyền lại:* Anh **Lê Bá Vũ Đ** – sinh năm 1991. Địa chỉ: Số H T, Khóm D, Phường D, TP ., tỉnh Đồng Tháp. (Văn bản ủy quyền số 126/2023/UQL ngày 29/5/2023).

3.2. **Nguyễn Đức T3**, sinh năm 1976.

3. 3. **Huỳnh Thị C**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. **Phan Hoàng T4**, sinh năm 1988.

3.5. **Phan Thị Tố H2**, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. **Võ Văn Đ1**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Biện Công T.

(Ông Tuấn A1, Luật sư H, bà X, ông Đ, ông Đ1 có mặt; ông T1, anh T3, chị C, anh T4, chị H2 vắng mặt).

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn ông Biện Công T có ông Nguyễn Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:**

Ngày 30/3/2020, ông Biện Công T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị X và ông Phan Bá T1 tại thửa 176, TĐĐ số 22, diện tích 5.154,2 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 1.200.000.000 đồng. Ngày 08/4/2020, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên. Sau đó, ông T có thể chấp phần đất trên cho Ngân hàng TMCP S chi nhánh S1 để vay vốn kinh doanh.

Ông T yêu cầu bà X, ông T1 chuyển giao toàn bộ tài sản đã chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại thửa 176, TĐĐ số 22, diện tích 5154,2 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông T thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C; Thống nhất biên bản định giá ngày 08/7/2021 của Hội đồng định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/8/2022, ông Biện Công T có thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông T đồng ý nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà X, ông T1 thì ông T yêu cầu bà X, ông T1 trả lại số tiền là 1.200.000.000 đồng và bồi thường trượt giá hợp đồng số tiền là 959.609.800 đồng. Tổng số tiền yêu cầu ông T1 và bà X trả là 2.159.609.800 đồng.

**\* Bị đơn bà Võ Thị X trình bày:**

Bà X và ông Biện Công T đã có giao dịch tiền bạc như sau: Vào ngày 20/3/2020 bà X có đến nhà ông Võ Văn Đ1 để vay vốn làm ăn, nên ông Đ1 đã giới thiệu cho bà X gặp ông Biện Công T để bàn công việc vay tiền bằng hình thức thế chấp quyền sử dụng đất, thửa đất số 176, tờ bản đồ số 22, diện tích 5.154,2 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, sau khi thỏa thuận khi nào vay được tiền Ngân hàng là ông Biện Công T đưa hết cho bên bà X và ông Đ1 sử dụng làm ăn, ông T chỉ đứng tên dùm tài sản của bà X để vay tiền.

Do ông Đ1 có quen biết Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp, nên ông Đ1 đã đưa hồ sơ của ông T bao gồm: 01 quyền sử dụng đất của bà X đã sang tên cho ông T và 01 quyền sử dụng đất thửa 243, tờ bản đồ số 01, diện tích 284,5 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, cùng đem thế chấp vay với số tiền là: 1.100.000.000 đồng, sau khi giải ngân xong ông T chỉ đưa cho bà X và ông Đ1 số tiền là 750.000.000 đồng nên thống nhất lại ngân hàng số tiền của ai người đó đóng. Bà X đã đưa cho ông T số tiền là 24.000.000 đồng để đóng lãi. Do ông T làm sai lời hứa ban đầu, nói với mọi người xung quanh là đất này ông T mua chứ không đứng tên dùm, nên bà X không phải đóng lãi cho ông T nữa.

Sau nhiều lần bà X muốn lấy lại tài sản nhưng ông T không cho và kiện bà X ra Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, để đòi đất mà ông T đứng tên dùm bà X để vay Ngân hàng.

Nay bà X yêu cầu cho bà X và ông Đ1 cùng liên đới được trả lại số tiền đã vay 750.000.000 đồng cho ông T và buộc ông T chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà X, như đã thỏa thuận ban đầu. Hiện nay trên diện tích đất tranh chấp có căn nhà do bà X và anh T4, chị H2 sinh sống.

Vào ngày 10/12/2017 bà X đã thỏa thuận cho ông T3, bà C thuê diện tích đất trên. Thời gian thuê là 10 năm từ ngày 10/12/2017 đến ngày 10/12/2027. Giá cho thuê là 320.000.000 đồng. Bà X đã nhận đủ tiền cho thuê. Do chỉ thỏa

thuận với ông T để vay tiền Ngân hàng nên bà X không có nói cho ông T3, bà C biết và bà X không có yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê giữa bà X và ông T3, bà C.

Bà X thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C; Thống nhất biên bản định giá ngày 08/7/2021 của Hội đồng định giá; Thống nhất Chứng thư thẩm định giá ngày 30/8/2022.

***\* Bị đơn ông Phan Bá T1 vắng mặt, có văn bản ghi ý kiến như sau:***

Do ông T1 và bà X không biết chữ, nên bà X nhờ ông Võ Văn Đ1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp làm hồ sơ vay vốn. Nguyên nhân hồ sơ vay ngân hàng của bà chậm trả nên không được vay lại. Do tin tưởng nên ông T1 và bà X đã ký hồ sơ cho ông Đ1, ông T mà sau này ông T1, bà X mới biết là hồ sơ chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất thửa 176, TĐĐ số 22, diện tích 5.154,2 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông T. Sau khi làm giấy tờ xong bà X được ông Đ1 đưa số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng). Đây là số tiền mà bà X đã nhờ ông Đ1, ông T vay giùm để trả nợ. Ông T1 chỉ về ký tên cho phù hợp hợp đồng thủ tục. Ông T1 cũng không có nhận tiền từ ông Đ1, ông T hay bà X. Yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà X là cho bà X trả số tiền 320.000.000 đồng và tiền lãi, yêu cầu ông T làm thủ tục sang tên thửa đất số 176, TĐĐ số 22, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp lại cho bà X.

Trên đất hiện có bà X, anh T4, chị H2 đang sinh sống.

Anh T4 là người khuyết tật bẩm sinh, được Nhà nước cấp tiền hỗ trợ hàng tháng chứ không phải bị tâm thần.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ1 trình bày:***

Do có người giới thiệu nên ông Đ1 có gặp bà X và thỏa thuận sẽ tìm cách vay tiền ngân hàng giúp bà X. Do ông và bà X có nợ xấu nên Ngân hàng không giải quyết cho vay tiền. Thời điểm đó, ông và ông T có giao dịch làm ăn nên ông có thỏa thuận với ông T nhờ ông T đứng tên giùm đất cho bà X để vay tiền Ngân hàng. Ông T đồng ý và hai bên có làm tờ thỏa thuận nội dung trên và giao cho ông T giữ.

Ngày 30/3/2020, bà Võ Thị X và ông Biện Công T có làm thủ tục tại thửa 176, TĐĐ số 22, diện tích 5.154,2 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông T đứng tên giùm. Sau đó, ông T có đi vay tiền ngân hàng và giao lại ông Đ1 số tiền 750.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ1 có giao lại bà X số tiền 320.000.000 đồng để bà X trả nợ vay trước đó. Khi ông T làm đơn khởi kiện bà

X, ông Đ1 có đến gặp ông T nhưng ông T cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà X. Ông Đ1 đồng ý liên đới cùng bà X để trả lại ông T số tiền 750.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng, yêu cầu ông T sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà X.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T3 trình bày:***

Vào ngày 10/12/2017 ông T3, bà C đã thỏa thuận với bà X thuê diện tích thửa đất số 176, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Thời gian thuê là 10 năm từ ngày 10/12/2017 đến ngày 10/12/2027. Giá cho thuê là 320.000.000 đồng. Bà X đã nhận đủ tiền cho thuê. Nay giữa bà X và ông T có tranh chấp thửa đất trên, ông T3 và vợ là bà C không có yêu cầu trong vụ án này. Trường hợp bà X thắng kiện, ông T3 vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để nuôi cá. Trường hợp bà X thua kiện, ông T3 sẽ tự thỏa thuận với bà X hoặc khởi kiện trong một vụ án khác.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S có đơn xin xét xử vắng mặt, có văn bản ý kiến trình bày như sau:***

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng TMCP S chi nhánh S1 không có ý kiến và yêu cầu ông T duy trì hợp đồng thế chấp và thực hiện các nghĩa vụ đã ký với Ngân hàng TMCP S chi nhánh S1, nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C, anh Phan Hoàng T4, chị Phan Thị Tố H2:*** Vắng mặt không có văn bản ghi ý kiến nộp cho Tòa án.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Biện Công T.

1.1. Tuân bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020 giữa ông Biện Công T và bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1.

Bà Võ Thị X có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/4/2020 cho ông Biện Công T để cấp cho bà Võ Thị X theo quy định tại Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

*Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2021 và theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông Biện Công T và bị đơn bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 ngày 25/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.*

1.2. Buộc c ồ V Thị X, ông Phan Bá T1 và ông V Văn Đ 1 cũ nghĩ a vụ lĩn ớ i trả cho ông Biệ n Công T số tiề n 750.000.000 ồ ng (Bả y trả m nă m mư ớ i triệ u ồ ng).

1.3. Buộc bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 phải liên đới trả cho ông Biệ n Công T tiền bồi thường trượt giá hợp đồng số tiền 299.878.062 đồng (Hai trăm chín mươi chín triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn không trăm sáu mươi hai đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

## 2. Về án phí:

Ông Biệ n Công T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 45.291.952 đồng (Bốn mươi lăm triệu hai trăm chín mươi một nghìn chín trăm năm mươi hai đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012719 ngày 28/5/2021 và biên lai số 0009711 ngày 09/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Ông T được nhận lại số tiền là 3.064.048 đồng. (Ba triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm bốn mươi tám đồng).

Bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 và ông V Văn Đ 1 phải liên đới chịu 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 phải liên đới chịu 14.993.903 đồng (Mười bốn triệu chín trăm chín mươi ba nghìn chín trăm lẻ ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

## 3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Biệ n Công T tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 5.848.000 đồng (Đã nộp và chi xong).

- Ngày 06/10/2022 ông Biệ n Công T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

- Tại phiên tòa phúc thẩm anh Tuấn A1 phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư H phát biểu:

+ Ông T thấy hoàn cảnh của bà X rất khó khăn nên mới thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giao đất lại cho gia đình bà X.

+ Đối với hợp đồng tín dụng phần này, ông T đã đóng lãi cho Ngân hàng gần 250.000.000đ, trả vốn được 100.000.000đ và tính đến ngày 13/4/2023 còn nợ lãi 264.000.000đ nên yêu cầu bà X, ông T1 và ông Đ1 liên đới trả tiền phần chênh lệch phù hợp nhằm bù đắp một phần lãi và thiệt hại cho ông T.

+ Thẻ chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (01 giấy của ông T và 01 giấy chuyển nhượng từ bà X) định giá vay 1,9 tỷ đồng nhưng ông T chỉ vay 1,1 tỷ đồng để trả tiền chuyển nhượng cho bà X.

+ Nếu các bên vi phạm hợp đồng thì phải xét lỗi trong việc dẫn đến hủy hợp đồng nhưng án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy thì phải buộc phải trả tiền chênh lệch 750.000.000đ theo giá mới. Đề nghị xét lỗi của các bên. Buộc bà X, ông T1, ông Đ1 bồi thường tiền chênh lệch cho ông T để bù đắp lại phần lãi của Ngân hàng.

+ Ngay từ khi chuyển nhượng đất cho đến nay, ông T không được nhận đất, không thu lợi gì trên đất, mà do bà X1 hưởng lợi từ việc cho thuê đất. Trong khi ông T phải chịu lãi ngân hàng là không phù hợp.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà X phát biểu: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ1 phát biểu: Đồng ý cùng bà X, ông T1 liên đới trả nợ vốn và tiền lãi cho ông T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông T1, anh T3, chị C, anh T4, chị H2 vắng mặt nên Hội đồng xét xử theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu bà X2, ông T1, ông Đ1 có nghĩa vụ liên đới trả 1.200.000.000 đồng và bồi thường trượt giá hợp đồng số tiền là 959.609.800 đồng. Tổng số tiền yêu cầu ông T1 và bà X trả là 2.159.609.800 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2020:

Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2020 giữa ông T với bà X, ông T1 được công chứng, chứng thực là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng: Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của bà X. Bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/5/2018 nên việc bà X, ông T1 đủ điều kiện ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là phù hợp theo quy định của pháp luật. Bà X thừa nhận là bà và ông T1 có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

Nhưng xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2020 không ghi nhận nội dung trên đất có tài sản là 01 căn nhà của gia đình bà X, gồm có bà X, anh T4, chị H2 sinh sống nhưng chưa ghi nhận ý kiến của anh T4. Hai bên chưa giao nhận đất do từ năm 2007 bà X đã cho anh T3 thuê toàn bộ thửa đất 176. Do đó, hợp đồng ngày 30/8/2020 khó có khả năng thực hiện trên thực tế. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2020 và bà X cũng đồng ý hủy hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của ông T và bà X cũng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/8/2020.

Từ đó, xác định rằng hai bên đã đồng ý hủy, không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2020 là phù hợp.

Việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2020 là có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng S1, tuy nhiên Ngân hàng S1 đã khởi kiện ông T tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý vụ án ngày 18/01/2023.

#### [2.2] Đối với số tiền giao nhận:

Bên ông T và bà X, ông T1, ông Đ1 chưa thống nhất số tiền giao nhận khi thực hiện hợp đồng. Bên ông T thì cho rằng đã giao cho bà X, ông T1, ông Đ1 1.100.000.000đ. Còn bà X thì cho rằng khi sang tên quyền sử dụng đất cho ông T để vay Ngân hàng với số tiền 1.100.000.000đ nhưng ông T chỉ đưa cho bà X và ông Đ1 750.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bên nguyên đơn cung cấp được Khế ước nhận nợ ngày 21/4/2020 với số tiền 1.100.000.000đ. Đồng thời tại các Tờ tường trình ngày 21/01/2022 và ngày 28/6/2022 bà X đều ghi ý kiến rằng nhờ ông T vay giùm 1.100.000.000đ và bên ông T trình bày là khi vay được 1.100.000.000đ là đưa hết cho bà X và ông Đ1 1.100.000.000đ. Như vậy chứng minh được nguồn tiền ông T đưa cho bà X và ông Đ1 với số tiền 1.100.000.000đ.

Bên bà X, ông Đ1 chỉ trình bày miệng mà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai nại của mình.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 3152HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 30/8/2022 của Công ty TNHH Đ2 xác định thửa đất số 176 Tờ bản đồ số 22, diện tích 5.154,2m<sup>2</sup>, đất tọa lại tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, kết luận tổng giá trị tài sản là 2.215.710.000đ.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 146/2020/HĐTC-CN/SHB131500 ngày 21/4/2020 giữa Ngân hàng H3 Chi nhánh S1 với ông T đã cho vay với mức 1.500.000.000đ và ngày 21/4/2020 Ngân hàng S1 đã giải ngân cho ông T 1.100.000.000đ.

Theo Bản sao kê tín dụng ngày 13/4/2023 của Ngân hàng H3 Chi nhánh S1 xác nhận số dư nợ vay và lãi tính đến ngày 13/4/2023 của ông T là 1.264.306.750đ.

Từ các cơ sở trên, xét thấy giá trị đất vào thời điểm chuyển nhượng và căn cứ vào mức ngân hàng cho vay, cũng như lời thừa nhận của bà X là chuyển nhượng để vay 1.100.000.000đ là phù hợp. Cho nên chấp nhận số tiền giao nhận giữa ông T với bà X, ông T1, ông Đ1 là 1.100.000.000đ.

Do đó, buộc bà X, ông T1, ông Đ1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 1.100.000.000 đồng.

[2.3] Đối với số tiền chênh lệch:

Theo Bản sao kê tín dụng ngày 13/4/2023 của Ngân hàng S1 xác nhận số dư nợ vay và lãi tính đến ngày 13/4/2023 của ông T là 1.264.306.750đ, trong đó vốn 1.000.000.000đ, lãi 264.306.705đ.

Tại thời điểm chuyển nhượng bà X, ông T1 không thông tin cho ông T biết trên đất có căn nhà của gia đình bà X và các thành viên trong hộ gồm bà X, anh T3, chị T4 sinh sống, đất thì đang cho thuê. Đồng thời khi nhận chuyển nhượng bên ông T cũng không xem xét thực địa, không yêu cầu giao nhận quyền sử dụng đất mà hai bên chỉ chuyển nhượng bằng hợp đồng công chứng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cả bên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến phải hủy hợp đồng với lý do không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là phù hợp.

Nên bà X, ông T1 phải bồi thường 50% số tiền trượt giá theo hợp đồng là  $(2.159.609.800 \text{ đồng} - 1.200.000.000 \text{ đồng}) : 2 = 479.804.900 \text{ đồng}$ . Do ông T chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của hợp đồng cụ thể là ông T chỉ giao cho bà X số tiền 1.100.000.000 đồng trên tổng giá trị của hợp đồng là 1.200.000.000 đồng. Nên số tiền bà X, ông T1 phải trả cho ông T là  $479.804.900 \times (1.100.000.000\text{đ} : 1.200.000.000\text{đ}) = 439.821.158\text{đ}$  (làm tròn 439.821.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ1 đồng ý trách nhiệm liên đới để giảm bớt nghĩa vụ của bà X, ông T1 nên ghi nhận sự tự nguyện này. Buộc bà X, ông T1, ông Đ1 liên đới trả tiền chênh lệch cho ông T 439.821.000 đồng.

Tổng cộng buộc bà X, ông T1, ông Đ1 liên đới trả tiền chênh lệch cho ông T 1.539.821.000 đồng.

[2.4] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 146/2020/HĐTC-CN/SHB131500 ngày 21/4/2020 giữa Ngân hàng H3 Chi nhánh S1 với ông T.

Trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm Ngân hàng chưa có yêu cầu khởi kiện giải quyết trong vụ án này.

Tuy nhiên Ngân hàng S1 đã khởi kiện ông T tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bằng vụ án khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng S1 cung cấp Thông báo thụ lý vụ án số 104/TB-TLVA ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng S1 số tiền 1.539.821.000 buộc bà X, ông T1, ông Đ1 trả cho ông T ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng S1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 146/2020/HĐTC-CN/SHB131500 ngày 21/4/2020.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị không xem xét.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Biện Công T.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 117, Điều 288, Điều 419, Điều 423, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 106, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Biện Công T.

1.1. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020 giữa ông Biện Công T và bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1.

Bà Võ Thị X được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/4/2020 do ông Biện Công T đứng tên để cấp lại cho bà Võ Thị X theo quy định của pháp luật.

*Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2021 và theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông Biện Công T và*

*bị đơn bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 ngày 25/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.*

1.2. Buộc bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 và ông Võ Văn Đ1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Biện Công T tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 1.100.000.000 đồng.

Buộc bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 và ông Võ Văn Đ1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Biện Công T tiền chênh lệch giá trị hợp đồng với số tiền 439.821.000 đồng.

Tổng cộng buộc bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 và ông Võ Văn Đ1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Biện Công T số tiền 1.539.821.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Số tiền 1.539.821.000đ buộc bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 và ông Võ Văn Đ1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Biện Công T ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng TMCP S (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 146/2020/HĐTC-CN/SHB131500 ngày 21/4/2020).

## 2. Về án phí:

Ông Biện Công T phải chịu 44.791.500đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012719 ngày 28/5/2021 và biên lai số 0009711 ngày 09/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Ông T được nhận lại số tiền là 3.564.500 đồng.

Bà Võ Thị X, ông Phan Bá T1 và ông Võ Văn Đ1 phải liên đới chịu 58.194.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

## 3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Biện Công T tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 5.848.000 đồng (Đã nộp và chi xong).

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 tại các Điều 6, 7, 7a, 7b

và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:***

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Ngọc Thông**