

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 300/2025/DS-PT

Ngày: 23-6-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồngthuê nhà, hợp đồng vay tài sản

**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: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Có - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồngthuê nhà, hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1924/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Phạm Quốc D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số D, ấp C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số D N, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số F, khu phố T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Phạm Thị Ú, sinh năm 1977.

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

3.3. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số G, khu phố C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Lê Văn S, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, N, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4 Bà Võ Thị Hồng C, sinh năm 1987 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

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

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Quốc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn H trình bày:

Ông H có 01 căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất số 122, tờ số 15, diện tích 2.233,9 m². Vào ngày 15/10/2022 ông H có cho ông Phạm Quốc D thuê căn nhà nêu trên để ở với thời hạn cho thuê là 03 tháng. Kể từ ngày 15/10/2022 – ngày 15/01/2023 giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Trong thời gian thuê nhà ông D không trả tiền thuê cho ông H, hết hạn hợp đồng thuê ông D không đi trả lại nhà đất thuê mà vẫn tiếp tục ở cho đến nay. Do nhu cầu sử dụng mảnh đất và ngôi nhà trên, ông H đã nhiều lần yêu cầu ông D và gia đình ông D di dời ra khỏi ngôi nhà để trả lại nhà, đất cho ông H nhưng ông D không thực hiện.

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu ông D di dời toàn bộ tài sản và con người trong nhà trên phần đất của thửa đất số 122, tờ số 15 và thanh toán tiền thuê nhà là 15.000.000 đồng cho ông H.

Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 18/4/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn T ông H có trình bày là ông D và bà T có vay của ông số tiền là 140.000.000 đồng

vào ngày 17/10/2022. Do tin tưởng ông D và bà T nên ông không làm giấy tờ, việc ông trình bày ý kiến này nhưng ông D và bà T không có ý kiến phản đối.

Do đó ông có đơn khởi kiện bổ sung là yêu cầu ông D và bà T trả cho ông số tiền nợ gốc là 140.000.000 đồng với lãi suất là 0,83%/ tháng từ ngày 17/10/2022 cho đến khi xét xử sơ thẩm, tạm tính từ ngày 17/10/2022 đến ngày 17/9/2024 là $140.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 23 \text{ tháng} = 26.726.000 \text{ đồng}$. tổng cộng vốn và lãi là 166.726.000 đồng. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc D, bà Nguyễn Thanh T với ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 122, tờ số 15, diện tích 2.233,9 m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre theo số công chứng 2834, quyển số 02/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/10/2022 tại Văn phòng C1, đồng thời ông yêu cầu ông D, bà T giao trả thửa đất số 122, tờ số 15, diện tích 2.233,9 m² tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc D, bà Nguyễn Thanh T và ông Phạm Văn H vô hiệu. Ông H yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ông Phạm Quốc D và bà Nguyễn Thanh T phải hoàn trả cho ông số tiền 2.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật với lãi suất là 0,83%/ tháng tính từ ngày 15/10/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính từ ngày 15/10/2022 đến ngày 15/9/2024 số tiền $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 23 \text{ tháng} = 477.250.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 2.977.250.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông D) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà T, bà Ú, ông H1) là ông Lê Văn S trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 122, tờ số 15, diện tích 2.233,9 m² tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre ông D được tặng cho từ cha mẹ là ông Phạm Văn V và bà Trương Thị S1. Trên đất khi tặng cho có 02 ngôi nhà: nhà thứ nhất là chỗ ở của chị gái ông D bà Phạm Thị Ú ở khi cha mẹ ông D qua đời; nhà thứ hai: là chỗ ở của gia đình anh Phạm Văn H1 (anh của ông D). Bản thân ông D sống bên vợ từ khi lập gia đình năm 2005 cho đến nay.

Từ khoảng đầu năm 2001 đến khoảng tháng 10/2022 ông D đã nhiều lần mượn tiền của ông H, tổng cộng là 780.000.000 đồng, mượn để đánh bạc. Khoảng tháng 10/2022 ông H nói với ông D, số tiền gốc và lãi (lãi 10.000đồng/ngày/một triệu) tổng cộng là 2.500.000.000 đồng, ông H yêu cầu ông D đến Phòng công chứng làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho ông H an tâm, do số tiền ông D nợ nhiều.

Tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D1, ông H kêu vợ chồng ông D1 ra ngoài nói rằng: ở đây Văn phòng công chứng không làm hợp đồng thế chấp, chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng, ông H giải thích thế chấp hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều là như nhau, hợp đồng chuyển nhượng cũng là cách để ông

H an tâm, không sợ bị ông D1 lật kèo “huych nợ”. Hơn nữa, khi có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông H chỉ tính lãi suất 3%/tháng đối với số tiền ông D1 còn nợ, mức lãi suất có lợi cho ông D1 so với mức 10.000 đồng/ngày/một triệu đồng. Khi nào trả đủ tiền nợ thì ông H hủy hợp đồng bán đất. Ông H còn nói vợ ông D1 là bà T không liên quan gì đến số tiền nợ trên, nên hợp đồng sang bán đất chỉ ghi giá 300.000.000 đồng sau này cho chuộc lại với giá 300.000.000 đồng, cộng với tiền lãi.

Tin lời nói của ông H là thật vì hiện tại ông D1 đóng tiền lãi 10.000 đồng/1ngày/1triệu (Tương đương mức lãi suất 30%/tháng). Vì vậy ông D1 với vợ ông D1 là bà T ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 15/10/2022 tại Văn phòng C1. Cùng ngày, ông H yêu cầu ông D1 ký tên vào hợp đồng thuê nhà. Ông D1 nói, căn nhà đó sau khi cha mẹ ông D1 qua đời chị gái ông D1 là Phạm Thị Ú đang ở, ông D1 sống bên vợ, ký tên để làm gì, tại sao ông D1 lại thuê nhà ở của chị ông D1. Ông H nói ký hợp đồng thuê nhà chỉ để hợp thức giấy tờ thôi, đừng sợ, không ai lừa đâu. Tin lời ông H nên ông D1 đã ký.

Sau thời gian ký các hợp đồng khoảng 03 tháng, đến khoảng tháng 01/2023 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H cho người đến gây sự kêu ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị Ú phải di dời nhà ra khỏi thửa đất số 122, vì thửa đất 122, tờ số 15, diện tích 2.233,9 m² ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do ông D1 không phải là chủ sở Hữu thực thụ của căn nhà – địa chỉ: số D, khu phố C, thị trấn T như ông H đã khởi kiện, ông H không có tài liệu gì để chứng minh căn nhà nêu trên là của ông D1. Do đó ông H khởi kiện đòi tiền thuê nhà 15.000.000 đồng.

Về bản chất, vợ chồng ông D1 với ông H ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên là theo yêu cầu của ông H, nhằm hướng đến việc đảm bảo quyền lợi của bên cho vay tài sản. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/10/2022 là cơ sở để nguyên đơn giữ giấy chứng nhận QSDĐ của bị đơn được hợp lệ. Ông D1 chỉ vay tiền, đóng tiền lãi 11 lần của số tiền vay là 780.000.000 đồng cộng với tiền lãi phát sinh, theo ông H là 2.500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/10/2022 là hợp đồng giả cách nhằm che đậy cho hợp đồng vay tài sản chính ông H thừa nhận là vay mượn tiền.

Vợ chồng ông D1 bị ông H lừa dối, nhằm chiếm đoạt thửa đất số 122, tờ số 15 của ông D1. Thực tế, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 15/10/2022 tại Văn phòng C1 là giả cách và hoàn toàn không thể thực hiện được trên thực tế vì trên thửa đất số 12, tờ 15 có 02 căn nhà gia đình ông D1 đang ở gồm: Căn nhà bà Phạm Thị Ú - địa chỉ số D, khu phố C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre; Căn nhà của ông Phạm Văn H1 – địa chỉ số G, khu phố C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ngoài ra trên đất còn có 02 ngôi mộ của cha mẹ ông D1 là ông Phạm Văn V

và bà Trương Thị S1.

Từ những nội dung nêu trên, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách che đậy hợp đồng vay, chính ông H thừa nhận là vay mượn tiền. Việc ông D1 nợ ông H 4.000.000.000 đồng là do phía ông H trình bày, phía ông D1 không có ý kiến gì về số tiền này. Trên cơ sở đó, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố: Yêu cầu Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 15/10/2022 tại Văn phòng C1 giữa vợ chồng ông Phạm Quốc D với ông Phạm Văn H do vô hiệu. Điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2233,9 m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho đứng tên ông D, bà T.

Do hoà giải không thành, Toà án nhân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H đối với ông Phạm Quốc D về việc ông H yêu cầu ông D di dời toàn bộ tài sản và con người ra khỏi nhà và hoàn trả tiền thuê nhà số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H đối với ông Phạm Quốc D về việc: “ Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

3. Buộc ông Phạm Quốc D và bà Nguyễn Thanh T liên đới có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn H số tiền là: 172.536.000 (Một trăm bảy mươi hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn) đồng. Trong đó 140.000.000 (Một trăm bốn chục triệu) đồng tiền vốn, tiền lãi là 32.536.000 (Ba mươi hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc D đối với ông Phạm Văn H về việc: “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2022 giữa ông Phạm Văn H và ông Phạm Quốc D, bà Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.233,9 m². Đất tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

6. Buộc ông Phạm Quốc D và bà Nguyễn Thanh T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Văn H số tiền 3.081.000.000 (Ba tỷ không trăm tám mươi một triệu) đồng.

7. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK476402 cấp ngày 02/3/2023 đối với thửa đất số 122, tờ số 15, diện tích 2.233,9 m². Đất tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre của người sử

dụng đất là ông Phạm Văn H để cấp lại cho ông Phạm Quốc D và bà Nguyễn Thanh T.

Buộc bị đơn ông Phạm Quốc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T phải liên đới trả cho ông Phạm Văn H số tiền chi phí tố tụng là 9.874.000 (Chín triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn) đồng.

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

Ngày 06/3/2025, bị đơn ông Phạm Quốc D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do bị đơn ông Phạm Quốc D không đồng ý với phần quyết định của bản án buộc bị đơn trả cho ông H số tiền 2.900.000.000 đồng và số tiền 140.000.000 đồng + tiền lãi. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án về phần tiền buộc ông D có nghĩa vụ trả cho ông H theo hướng:

Bị đơn ông Phạm Quốc D không đồng ý với phần quyết định của bản án buộc bị đơn trả cho ông H số tiền 2.900.000.000 đồng và số tiền 140.000.000 đồng + tiền lãi.

Ông D đồng ý trả số tiền còn nợ ông D là 1.022.775.000 đồng trong đó tiền gốc là 780.000.000 đồng tiền lãi vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 0,83%/tháng thành tiền là 242.775.000 đồng. Yêu cầu khấu trừ số tiền lãi 992.500.000 đồng mà ông D đã đóng cho ông H vào số tiền nợ phải trả. Từ đó ông D chỉ phải trả cho ông H 30.275.000 đồng.

Ngày 06/3/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do bà T không đồng ý với phần quyết định của bản án buộc bà T có nghĩa vụ liên đới cùng ông D trả cho ông H số tiền 3.081.000.000 đồng (tiền mua bán đất) và số tiền 172.536.000 đồng (tiền vay), số tiền 9.000.000 đồng (chi phí tố tụng do ông H tạm ứng) và tiền án phí trong vụ kiện. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án về các nội dung trên không buộc bà có trách nhiệm gì vì bà không có nhận, sử dụng số tiền vay nào từ ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của ông D, bà T. Người đại diện theo uỷ quyền của ông D, bà T xác định ông D, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được nội dung giải quyết vụ án cùng nhau.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quốc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quốc D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Ông Phạm Văn H có đơn khởi kiện ông Phạm Quốc D tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đòi tiền thuê nhà và nhà thuê, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2022. Ông Phạm Quốc D có đơn phản tố đối với ông H về việc cho rằng đôi bên có quan hệ vay tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với mục đích làm tin cho bên vay nên yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn trả lại tiền vay cho nguyên đơn. Căn cứ vào các yêu cầu nói trên vụ án được xác định là tranh chấp dân sự, có quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” và vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bà Võ Thị Hồng C có yêu cầu xét xử vắng mặt căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

Ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2022 giữa đôi bên đối với phần đất thửa số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.233,9 m², đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre; Yêu cầu ông D trả tiền thuê nhà là 15.000.000 đồng, buộc ông D di dời tài sản và bàn giao nhà đất cho ông H đối với thửa số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.233,9 m², đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn ông Phạm Quốc D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, cho rằng không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà chỉ có việc ông D vay của ông H số tiền 780.000.000 đồng, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo, mục đích làm tin cho phía ông H, khi nào ông D trả tiền thì ông H chuyển trả lại phần đất cho ông D. Vì vậy, ông D không đồng ý với các yêu cầu của ông H, và có yêu cầu phản tố là yêu cầu

Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất nêu trên do là hợp đồng giả tạo, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

[1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2022 giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Quốc D, bà Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.233,9 m², đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre thấy rằng:

[1.1] Về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng C1 nên hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức.

[1.2] Về nội dung: Tại biên bản hoà giải ngày 18/4/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn T ông H trình bày: vào ngày 15/10/2022, ông H có cho vợ chồng ông D vay số tiền 2.500.000 đồng, để đảm bảo quyền lợi của ông H, ông D, bà T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15 cho ông H. Sau khi vay tiền ông D, bà T không đóng lãi cho ông H nên ông H kêu bán phần đất nói trên để thu hồi nợ, nếu ông D, bà T muốn chuộc đất lại phải trả cho ông H 4.000.000.000 đồng ông H mới đồng ý. Như vậy, sự thừa nhận của nguyên đơn ông H, phù hợp với trình bày của bị đơn về việc thực chất đôi bên không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2022 giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Quốc D, bà Nguyễn Thanh T đối V1 thửa đất thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.233,9 m², đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre là hợp đồng giả tạo, che đậy hợp đồng vay tiền cùng ngày giữa đôi bên.

[1.3] Tại thời điểm ngày 15/10/2022, trên thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15 đã có 02 căn nhà do bà Ú, ông H1 đang quản lý, sử dụng, 02 ngôi mộ của cha mẹ ông D chôn trên đất nhưng đôi bên không có bất kỳ thoả thuận nào liên quan đến tài sản này, bên ông H cũng không chứng minh được có việc trả tiền chuyển nhượng đất cho ông D, bà T, ông H cũng không được bên ông D giao đất sử dụng ngày nào.

Do đó, việc ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của đôi bên là không có căn cứ chấp nhận. Đồng thời như đã nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo che đậy hợp đồng vay tiền giữa ông D và ông H nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[2] Do hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2022 vô hiệu nên đôi bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do ông H chưa nhận đất nên không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả. Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15 ông H đang đứng tên nên cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T khi đương sự có yêu cầu.

[3]. Hợp đồng bị che đây là hợp đồng vay phát sinh hiệu lực, ông D và bà T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền vay chưa thanh toán cho ông H, cụ thể:

[3.1] Căn cứ vào Biên bản hoà giải ngày 18/4/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn T theo trình bày của ông H xác định số tiền vay gốc ông H cho ông D, bà T vay là 2.500.000.000 đồng vào ngày 15/10/2022 (Việc giao tiền vay thể hiện dưới hình thức Biên nhận nhận tiền giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông D ký tên cùng ngày 15/10/2022), tiền mượn thêm sau đó 02 ngày là 140.000.000 đồng; Ông D, bà T hoàn toàn không có phản đối nào về số tiền vay này, đồng thời còn có ý kiến về bàn lại với gia đình phương án chuộc lại đất theo đề xuất của ông H. Từ căn cứ trên, có cơ sở buộc ông D, bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H số tiền vay như sau:

Đối với khoản vay 2.500.000.000 đồng vào ngày 15/10/2022: ông D, bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H số tiền là 3.081.000.000 (*Ba tỷ không trăm tám mươi một triệu*) đồng. Trong đó, tiền vay gốc là 2.500.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 15/10/2022 đến ngày 25/02/2025 là 28 tháng thành tiền lãi là $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 28 \text{ tháng} = 581.000.000$ (*Năm trăm tám mươi một triệu*) đồng

Đối với khoản vay 140.000.000 đồng: ông D, bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H số tiền là 172.536.000 (*Một trăm bảy mươi hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn*) đồng. Trong đó tiền gốc là 140.000.000 đồng, tiền lãi tính ngày 17/10/2022 cho đến ngày 25/02/2025 là 28 tháng thành tiền lãi là $140.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 28 \text{ tháng} = 32.536.000$ (*Ba mươi hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn*) đồng.

[3.2] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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.

[3.3] Việc ông D cho rằng có đóng lãi cho ông H số tiền tổng cộng là 992.500.000 đồng không được ông H thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét, chấp nhận cho trình bày này.

[3.4] Xét trình bày của bà T về việc không có sử dụng số tiền vay nào từ ông H, ông D nên không đồng ý trách nhiệm liên đới cùng ông D trong việc trả tiền cho ông H thấy rằng: Bà Nguyễn Thanh T là vợ của ông Phạm Quốc D tuy không có ký tên vào giấy nhận tiền là 2.500.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 140.000.000 đồng hợp đồng vay vào ngày 17/10/2025 của ông D nhưng là vợ chồng cùng ở sinh hoạt và hưởng lợi ích chung; Tại thời điểm ông H tranh chấp vụ việc yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn T giải quyết, bà T đã biết nội dung vay tiền nói trên theo trình bày của ông H trước Ủy ban nhân dân thị

trần T nhưng hoàn toàn không có ý kiến phản đối, mặt khác còn xin thêm thời gian về bàn bạc với gia đình đối với phương án giải quyết tranh chấp do ông H đưa ra tại buổi hoà giải nên bà T phải có trách nhiệm liên đới cùng ông D đối với số tiền vay như trên là có căn cứ. Việc xác định lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo nhận định của Tòa sơ thẩm là chưa phù hợp.

[4] Xét hợp đồng thuê nhà ngày 15/10/2022 trên thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.233,9 m², đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre, thấy rằng: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2022 vô hiệu dẫn đến hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/10/2022 cũng vô hiệu. Mặt khác, nội dung hợp đồng thuê cũng đã tồn tại nhiều vi phạm pháp luật: Tại thời điểm ông H cho ông D thuê nhà, ông H chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Nhà trên đất là của anh, chị của ông D là ông H1, bà Ú đang quản lý, sử dụng, ông D không có nhà trên đất. Từ đó ông H yêu cầu ông D trả tiền thuê nhà là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng không được Tòa sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Từ những nhận định trên, thấy rằng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2022 giữa đôi bên đối với phần đất thửa số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.233,9 m², đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre; Yêu cầu ông D trả tiền thuê nhà là 15.000.000 đồng, buộc ông D di dời tài sản và bàn giao nhà đất cho ông H đối với thửa số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.233,9 m², đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre là có căn cứ. Kháng cáo của ông D, bà T là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữa nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

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

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông D, bà T phải nộp án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quốc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 124, 131, 463, 465, 466, 472, 408, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Các Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H đối với ông Phạm Quốc D về việc ông H yêu cầu ông D di dời toàn bộ tài sản và con người ra khỏi nhà và hoàn trả tiền thuê nhà số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H đối với ông Phạm Quốc D về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

3. Buộc ông Phạm Quốc D và bà Nguyễn Thanh T liên đới có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn H số tiền là: 172.536.000 (Một trăm bảy mươi hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn) đồng. Trong đó 140.000.000 (Một trăm bốn mươi triệu) đồng tiền vốn, tiền lãi là 32.536.000 (Ba mươi hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc D đối với ông Phạm Văn H về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2022 giữa ông Phạm Văn H và ông Phạm Quốc D, bà Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.233,9 m², đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

6. Buộc ông Phạm Quốc D và bà Nguyễn Thanh T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Văn H số tiền 3.081.000.000 (Ba tỷ không trăm tám mươi một triệu) đồng.

7. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK476402 cấp ngày 02/3/2023 đối với thửa đất số 122, tờ số 15, diện tích 2.233,9 m², tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre của người sử dụng đất là ông Phạm Văn H để cấp lại cho ông Phạm Quốc D và bà Nguyễn Thanh T.

8. Về chi phí tố tụng: 19.748. 000 (Mười chín triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn) đồng. Ông H, ông D và bà T mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền này là 9.874.000 (Chín triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn) đồng. Do ông H tạm ứng toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nên ông D và bà T phải hoàn trả cho ông H số tiền là 9.874.000 (Chín triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn) đồng.

9. Về án phí:

9.1 Án phí sơ thẩm:

9.1.1 Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Phạm Văn H phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Số tiền án phí phải nộp của ông H được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000761 ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

9.1.2 Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Phạm Văn H phải chịu là 750.000 (Bảy trăm năm mươi nghìn) đồng. Số tiền án phí phải nộp của ông H được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.150.000 (Bốn triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0003219 ngày 08/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, sau khi khấu trừ ông H được hoàn lại số tiền 3.400.000 (Ba triệu bốn trăm nghìn) đồng và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003218 ngày 8/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

9.1.3 Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Phạm Quốc D và bà Nguyễn Thanh T liên đới nộp 97.070.000 (Chín mươi bảy triệu không trăm bảy mươi nghìn) đồng. Số tiền án phí phải nộp của ông D, bà T được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001713 ngày 12/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Sau khi khấu trừ ông Phạm Quốc D và bà Nguyễn Thanh T còn phải liên đới nộp tiếp số tiền 96.770.000 (Chín mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi nghìn) đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

9.2 Án phí phúc thẩm: ông Phạm Quốc D, bà Nguyễn Thanh T mỗi người phải nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mỗi người đã nộp theo các Biên lai thu số 0009823, 0009822 cùng ngày 10/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng TT,KT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ, văn phòng.

Nguyễn Thị Rẻn