

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 90/2023/DS-PT

Ngày 08-6-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản  
và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Hồng Hạnh

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Phạm Tiến Hiệp

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08/6/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2023/TLPT- DS ngày 27/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2022/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số 36, đường 81, khu phố 1, phường T, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lâm Quốc V, Văn phòng luật sư V, Địa chỉ: Số 198/5/2 Phan Văn T, phường M, quận B, TP. Hồ Chí Minh;

2. *Bị đơn:*

Bà Trần Thị M, sinh năm 1968; Hộ khẩu thường trú: Tổ 5, ấp 1, xã M, huyện C, (hiện nay là tổ 5, khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước. Nơi ở: 1005 Cheryll Court Jacksonville NC 28540.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị M là chị Vũ Thị Kim Y, sinh năm 1987; chị Y ủy quyền lại cho Anh Vũ Hoàng A, địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã M, huyện C (hiện nay là tổ 5, khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước.

3. *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Vũ Kim H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là:* Chị Vũ Thị Kim Y, sinh năm 1987; Anh Vũ Hoàng A, sinh năm 1990 và Anh Vũ Trần Mạnh H, sinh năm 2000; Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã M, huyện C (hiện nay là tổ 5, khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước.

4. *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Thành L:* Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số 36, đường 81, khu phố 1, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Do có quan hệ quen biết nên tháng 10 năm 2010, bà Nguyễn Ngọc H có cho bà Trần Thị M vay số tiền 1.200.000.000 đồng, mục đích vay để bà M mua xe tải và chuộc lại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 263526 và AG 803155 đứng tên bà H từ ông Nguyễn Cao B để trả lại cho bà H, vì trước đó bà M mượn bà H hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để cầm cố vay tiền của ông B. Nguồn tiền 1.200.000.000 đồng nói trên là một phần tiền trong tổng số tiền 1.500.000.000 đồng do bà H vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/11/2010, để vay số tiền này bà H đã thế chấp thửa đất tại số 36, đường số 81, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi Ngân hàng giải ngân, bà H sử dụng 300.000.000 đồng, số tiền 1.200.000.000 đồng còn lại bà H cho bà M vay, vì tin tưởng nhau nên bà H và bà M không làm giấy vay tiền, hai bên thỏa thuận bà M sẽ trả tiền nợ gốc và lãi theo kỳ hạn trả nợ tại Hợp đồng tín dụng, cụ thể mỗi tháng trả 25.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi theo khế ước nhận nợ ngày 18/11/2010 mà bà H ký với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh. Bà M đã thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng được 03 lần, cụ thể: Ngày 28/12/2010 bà M trả nợ gốc 25.000.000 đồng, trả nợ lãi 35.000.000 đồng (phiếu thu tiền vay ngày 28/12/2010); lần hai vào ngày 29/01/2011 bà M trả nợ gốc 25.000.000 đồng, nợ lãi 25.375.000 đồng (phiếu thu tiền vay ngày 28/12/2010); ngày 02/4/2011 bà M trả nợ gốc 25.000.000 đồng, nợ lãi 25.576.042 đồng (phiếu thu tiền vay ngày 02/4/2011) và đến ngày 03/3/2011 bà M có nộp vào tài khoản cho bà H 10.410.000 đồng với nội dung đóng lãi vay (giấy nộp tiền ngày 03/3/2011), từ đó về sau bà M không tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Đến tháng 12/2010, bà M có đề nghị với bà H việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 319.0m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất

đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 065589, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH – 00135, thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, cấp ngày 12/8/2010, mang tên bà Trần Thị M, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, do thửa đất này bà M và ông H đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - Chi nhánh Bình Phước để vay số tiền 600.000.000 đồng, bà M có đề nghị bà H cho bà M vay 700.000.000 đồng để trả nợ và giải chấp tại Ngân hàng để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà H. Ngày 07/6/2011, bà H nhờ ông Trần Văn H chuyển vào tài khoản của ông Vũ Kim H, bà Trần Thị M tại Phòng giao dịch C, Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á số tiền 459.480.000 đồng, còn bà H và con bà là ông Nông Thành L đến Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - chi nhánh Bình Phước đưa cho ông H, bà M nộp vào Ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng để giải chấp và giao cho ông H, bà M số tiền 100.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H giao cho bà M, ông H qua các hình thức nói trên là 709.480.000 đồng nhưng bà H chỉ yêu cầu bà M, ông H thanh toán số tiền 700.000.000 đồng.

Ngày 09/6/2011, bà M và ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất có diện tích 319.0 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 065589, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH – 00135, thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, cấp ngày 12/8/2010, mang tên bà Trần Thị M, tài sản gắn liền với đất là căn nhà, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà H và bà M, ông H ký tại Văn phòng công chứng B, có trụ sở tại xã K, huyện Q, tỉnh Bình Phước, sau khi ký hợp đồng nói trên thì bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà M không giao đất và nhà cho bà H sử dụng như thỏa thuận, bà H đã nhiều lần yêu cầu bà M giao nhà đất nhưng bà M không đồng ý.

Do hiện nay ông Vũ Kim H đã chết. Vì vậy, bà H yêu cầu bà Trần Thị M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Kim H gồm chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A, anh Vũ Trần Mạnh H thực hiện nghĩa vụ trả nợ và nghĩa vụ chuyển giao tài sản, cụ thể:

1. Bà H yêu cầu bà Trần Thị M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Kim H gồm chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A, anh Vũ Trần Mạnh H có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 1.825.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi với mức lãi là 09%/năm từ ngày 03/04/2011 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Bà H yêu cầu bà Trần Thị M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Kim H gồm chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A, anh Vũ Trần Mạnh H có nghĩa vụ giao cho bà H toàn bộ tài sản là nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 319.0 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 371; tờ bản đồ số 15; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 377633,

cấp ngày 24/9/2013, mang tên bà Nguyễn Ngọc H và các tài sản gắn liền với đất để bà H quản lý, sử dụng.

*Bị đơn bà Trần Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bà M là chị Vũ Thị Kim Y trình bày:*

Bà M không thừa nhận vay của bà H số tiền 1.900.000.000 đồng như bà H yêu cầu, do bà M vay nợ nhiều người không có khả năng thanh toán nên bà H đề xuất phương án để giúp bà M tẩu tán tài sản để tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho người khác, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bằng cách ghi giấy nhận nợ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không, vì giữa bà M và bà H có quan hệ thân tình nên bà M đồng ý.

Bà M và bà H có ký với nhau rất nhiều văn bản giấy tờ thể hiện việc bà M nợ bà H hàng tỷ đồng và ghi giấy mua bán nhà tạm thời. Tuy nhiên, toàn bộ số tiền ghi nhận nợ và mua bán nhà giữa bà M và bà H là nợ không, không có thật, việc ghi giấy nợ không và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà H ghi. Vì vậy, việc bà H dùng các giấy tờ không đó để yêu cầu bà M trả nợ là rất vô lý, bà M không đồng ý trả số tiền nợ gốc và lãi như bà H yêu cầu.

Bà M cùng chồng là ông H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích đất 319.0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15 tại ấp 01, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 377633, cấp ngày 24/9/2013, mang tên bà Nguyễn Ngọc H nhưng chỉ là ký không để bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ bà M không chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho bà H và cũng không nhận tiền của bà H. Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc giao nhà, đất cho bà H vì giữa bà M và bà H không có giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất mà chỉ nhờ bà H đứng tên nhằm mục đích giữ lại tài sản, không bị người ta bán nhà trả nợ.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Kim H, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A, anh Vũ Trần Mạnh H thống nhất trình bày:*

Anh chị không thừa nhận việc cha mẹ là bà M, ông H vay của bà H số tiền 1.900.000.000 đồng như bà H trình bày. Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất thì anh, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Thành L là bà Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Ông L là con của bà Nguyễn Ngọc H. Việc bà H cho bà M vay tiền ông L không biết về thời gian và số tiền vay. Sau khi xảy ra tranh chấp, bà H nói lại thì ông L mới biết. Do bà M, ông H vay tiền của bà H không trả nên bà H có nói bà M ghi lại giấy nợ trong đó thể hiện bà M, ông H có nợ của bà H số tiền lần 1 là 1.200.000.000 đồng và lần sau là 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.900.000.000 đồng. Đồng thời, ông L cũng ghi âm bà M nói chuyện với bà H

tại nhà bà M, trong đó bà M cũng thừa nhận có vay tiền của bà H. Ông L cũng là người chở bà H đến Ngân hàng ở Đ để giao cho bà M, ông H số tiền 150.000.000 đồng để bà M, ông H lấy sổ đỏ đất ra để sang tên cho bà H. Số tiền bà H cho bà M vay là tiền cá nhân của bà H, ông L không liên quan đến số tiền này.

**Tại phiên tòa sơ thẩm:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Lâm Quốc V thống nhất yêu cầu:*

Đối với quan hệ vay tài sản:

Yêu cầu bà Trần Thị M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Kim H gồm chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A, anh Vũ Trần Mạnh H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc H số tiền 1.125.000.000 đồng và 700.000.000 đồng nợ gốc của 02 khoản vay.

Yêu cầu bà Trần Thị M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Kim H gồm chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A, anh Vũ Trần Mạnh H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc H tiền lãi vay:

Đối với khoản vay: 1.200.000.000 đồng người khởi kiện yêu cầu tính lãi từ 03/4/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/11/2022 =  $(1.200.000.000 \text{ đồng} - 75.000.000 \text{ đồng}) \times 0.75\% \times 139 \text{ tháng} 05 \text{ ngày} = 1.174.218.750 \text{ đồng}$ .

Đối với khoản vay 700.000.000 đồng người khởi kiện yêu cầu tính lãi từ 25/6/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/11/2022 =  $700.000.000 \text{ đồng} \times 0.75\% \times 124 \text{ tháng} 13 \text{ ngày} = 653.275.000 \text{ đồng}$ .

Tổng số tiền lãi của 02 khoản vay phía bị đơn phải trả cho nguyên đơn là  $1.174.218.750 \text{ đồng} + 653.275.000 \text{ đồng} = 1.827.493.750 \text{ đồng}$ .

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Yêu cầu bà Trần Thị M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Kim H gồm chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A, anh Vũ Trần Mạnh H có nghĩa vụ giao cho bà H toàn bộ tài sản là nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 319.0 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 371; tờ bản đồ số 15; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 377633, cấp ngày 24/9/2013, mang tên bà Nguyễn Ngọc H và các tài sản gắn liền với đất để bà H quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A giữ nguyên ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án. Chị Y và anh A không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H.

***Tại Bản án số 11/2018/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C (nay là thị xã C) đã quyết định:***

*Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 điều 40, điều 147, 161, 165, 217, 266, 271 và điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Căn cứ điều 127, 134, 137, 214, 216, 223, 224, 358, 474, 476, 478, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 107; Điều ? của Luật Đất đai năm 2003,*

*Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.*

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn bà Trần Thị M, ông Vũ Kim H đối với số tiền 190 triệu đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Trần Thị M, ông Vũ Kim H.

2.1. Buộc bị đơn bà Trần Thị M phải trả cho bà Nguyễn Ngọc H số tiền 1.728.638.958 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn chín trăm năm mươi tám đồng).

2.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H về buộc bà Trần Thị M cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Vũ Kim H do chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A và anh Vũ Trần Mạnh H số tiền 1.597.373.120 đồng và số tiền 96.361.042 đồng mà bà M đã trả tiền lãi cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín chi nhánh TP. HCM.

3. Chấp nhận yêu cầu tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc H với bà Trần Thị M, ông Vũ Kim H.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

*Không chấp nhận một phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc bác yêu cầu số tiền lãi 1.597.373.120 đồng.*

Ngày 15/10/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm đề nghị xem xét phần lãi suất và tiền án phí phải nộp cho phần tiền lãi không được chấp nhận. Lý do không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của bà, vì bà phải trả tiền lãi cho đến nay.

Ngày 17 tháng 10 năm 2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C (nay là thị xã C) tỉnh Bình Phước kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C (nay là thị xã C) theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà Trần Thị M phải trả lãi cho bà H, buộc bà H trả lại giá trị căn nhà trên đất cho bà M, buộc bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo đúng quy định và miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà H theo quy định.

***Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2019/DS-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:***

*Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C (nay là thị xã C) tỉnh Bình Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C (nay là thị xã C) tỉnh Bình Phước.

*Căn cứ các điều 127, 134, 137, 214, 216, 223, 224, 358, 474, 476, 478, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 107; Điều ? của Luật Đất đai năm 2003,*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H buộc bị đơn bà Trần Thị M phải trả cho bà Nguyễn Ngọc H số tiền 2.977.243.750 đồng, trong đó tiền gốc là 1.825.000.000 đồng, tiền lãi là 1.152.243.750 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc H với bà Trần Thị M, ông Vũ Kim H.

Buộc bị đơn bà Trần Thị M cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng ông Vũ Kim H do chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A và anh Vũ Trần Mạnh H phải trả lại nhà, đất thuộc thửa đất số 371; tờ bản đồ số 15; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 377633, cấp ngày 24/9/2013, mang tên bà Nguyễn Ngọc H và các tài sản gắn liền với đất để bà H quản lý, sử dụng.

Chi phí giám định, định giá 6.550.000 đồng, bị đơn bà M đã nộp tạm ứng chi phí giám định là 4.550.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng chi phí định giá là 2.000.000 đồng, do đó bà Trần Thị M cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng ông Vũ Kim H1 do chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A và anh Vũ Trần Mạnh H phải liên đới trả lại cho bà H số tiền 2.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn bà Trần Thị M cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng ông Vũ Kim H do chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A và anh Vũ Trần Mạnh H phải liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị M phải chịu án phí có giá ngạch là 91.544.875 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí 17.250.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 002662 ngày 25/6/2012, số tiền 2.375.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 002697 ngày 23/7/2012, số tiền 3.461.875 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 014338 ngày 14/01/2014 và 10.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 014338 ngày 14/01/2014.

Án phí dân sự phúc thẩm bà H không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009708 ngày 09/11/2018.

Ngày 14/6/2019, chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A và anh Vũ Trần Mạnh H có Đơn kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

*Tại Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 01/2020/KN-DS ngày 02/01/2020.*

Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2019/DS-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn Bà Nguyễn Ngọc H với bị đơn bà Trần Thị M.

1. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2019/DS-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước; giao hồ sơ về cho Tòa nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Đình chỉ thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2019/DS-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn Bà Nguyễn Ngọc H với bị đơn bà Trần Thị M cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

3. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 65/2020/DS-GĐT ngày 16/3/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao đã quyết định:

*“Căn cứ Điều 337, Điều 343, 345 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2020/KN-DS ngày 02/01/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2019/DS-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2019/DS-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước;

Giao hồ sơ về cho Tòa nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 08/11/2022, Tòa án nhân dân thị xã C đã quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Trần Thị M, ông Vũ Kim H.

Buộc bị đơn bà Trần Thị M và ông Vũ Kim H có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H tổng số tiền vay gốc và lãi suất là 3.652.493.750 đồng (Ba tỷ sáu trăm năm mươi hai triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Nghĩa vụ trả nợ của ông Vũ Kim H do chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A và anh Vũ Trần Mạnh H có nghĩa vụ thực hiện. Chị Vũ Thị Kim Y, anh Vũ Hoàng A và anh Vũ Trần Mạnh H chỉ có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H trong phạm vi (giới hạn) phân tài sản là di sản thừa kế của ông Vũ Kim H để lại. Nếu di sản thừa kế của ông Vũ Kim H để lại không có hay không đủ số tiền trả nợ cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H thì bị đơn bà Trần Thị M phải có nghĩa vụ trả nợ số tiền còn lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2011 giữa bà Nguyễn Ngọc H với bà Trần Thị M, ông Vũ Kim H đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, diện tích 319 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C (nay là khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước được Văn phòng công Bình Long công chứng ngày 09/6/2011 vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, diện tích 319 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C (nay là khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước có số BN 377633, cấp ngày 24/9/2013 mang tên bà Nguyễn Ngọc H.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, diện tích 319 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C (nay là khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/11/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 08/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, lý do bà cho rằng: <sup>1</sup>cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng hủy GCN QSDĐ của bà tuy nhiên không thông báo cho bà M nộp tiền tạm ứng án phí; <sup>2</sup>Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà M, ông H tại văn phòng công chứng B là giả tạo; <sup>3</sup>Giá tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 400 triệu đồng là không phù hợp, chưa điều tra xác minh chưa rõ ràng nên bà yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn sửa Bản án sơ.

Bị đơn, người đại diện theo ủy đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ

và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về hình thức: Đơn của bà H đảm bảo về mặt hình thức và bà đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà H là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, 310 BLTTDS năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 08/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị M, anh Vũ Trần Mạnh H, chị Vũ Thị Kim Y vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là A Vũ Hoàng A tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Xét kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H, thấy rằng:*

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bà H cung cấp chứng cứ mới được sao lục ngày 07/6/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Chơn Thành gồm:

Hợp đồng ủy quyền, có công chứng lập ngày 17/12/2019 tại văn phòng công chứng Gia Khang giữa bà Nguyễn Ngọc H và ông Trần Văn H. Bà H ủy quyền cho ông Trần Văn H được quản lý, sử dụng, chuyển đổi, đặt cọc, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, cho thuê, góp vốn, phân chia quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 371; tờ bản đồ số 15, có diện tích 319.0 m<sup>2</sup>, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 377633, cấp ngày 24/9/2013, mang tên bà Nguyễn Ngọc H.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được công chứng, chứng thực ngày 29/9/2020 tại Văn phòng công chứng Gia Khang giữa người tặng cho bà Nguyễn Ngọc H (đại diện cho bà H là ông Trần Văn H) tặng cho bà Phan Thị L quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 371; tờ bản đồ số 15, có diện tích 319.0 m<sup>2</sup>, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 377633, cấp ngày 24/9/2013, mang tên bà Nguyễn Ngọc H.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 371; tờ bản đồ số 15, có diện tích 319.0 m<sup>2</sup>, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 377633, cấp ngày 24/9/2013, mang tên

bà Nguyễn Ngọc H (bản phô tô), tại trang 4 thể hiện ngày 04/11/2020 đã sang tên tặng cho bà Phan Thị L.

Xét thấy, bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 08/11/2022, Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước, đã tuyên xử:

*“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2011 giữa bà Nguyễn Ngọc H với bà Trần Thị M, ông Vũ Kim H đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, diện tích 319 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C (nay là khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước được Văn phòng công chứng B công chứng ngày 09/6/2011 vô hiệu.*

*Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, diện tích 319 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C (nay là khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước có số BN 377633, cấp ngày 24/9/2013 mang tên bà Nguyễn Ngọc H.*

*Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, diện tích 319 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C (nay là khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật”.*

Tuy nhiên, đối với những tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn bà H cung cấp thấy rằng:

Thứ nhất, ngày 17/12/2019, tại văn phòng công chứng G bà Nguyễn Ngọc H đã uỷ quyền cho ông Trần Văn H được quản lý, sử dụng, chuyển đổi, đặt cọc, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, cho thuê, góp vốn, phân chia quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, có diện tích 319.0m<sup>2</sup>, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 377633, cấp ngày 24/9/2013, mang tên bà Nguyễn Ngọc H.

Thứ hai, vào ngày 29/9/2020, bà H đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng G cho bà Phan Thị L, diện tích 319m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C (nay là khu phố 1, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 371, tờ bản đồ số 15, có số BN 377633, cấp ngày 24/9/2013 mang tên bà Nguyễn Ngọc H. Ngày 04/11/2020, diện tích đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện C sang trang 4 cho bà Phan Thị L.

Do đó, cần thiết phải đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L, ông Trần Văn H, Văn phòng công chứng G, UBND thị xã C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ nội dung vụ án, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa, vi phạm nghiêm trọng thủ tục

tổ tụng. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H. Hủy Bản án số 32/2022/DS-ST ngày 08/11/2022, Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H không phải chịu.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Lâm Quốc V tại phiên tòa thay đổi nội dung kháng cáo từ sửa án sơ thẩm sang hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ nêu trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H;

Hủy Bản án số 32/2022/DS-ST ngày 08/11/2022, Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước. Cụ thể;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Ngọc H không phải chịu, hoàn lại số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012110, ngày 01/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã C;
- THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA. TH-CNV, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Lê Hồng Hạnh**