

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 106/2025/DS-PT

Ngày: 22/5/2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán:

Bà **Sơn Nữ Phà Ca**

Bà **Nguyễn Thị Kim Chi**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Huỳnh Thanh Thảo** - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:**
Ông **Nguyễn Anh Tuấn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 331/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025; quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 133/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2025 và Thông báo số 28/TB-TA ngày 27 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Hồng G**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Vũ Thị T**, sinh năm 1976. Địa chỉ: số F, T, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/3/2025): có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Nguyễn Hữu T** - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V: có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Nguyễn Thu T**, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long: có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn D** - Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V: có mặt.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Lệ H**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Thiều Văn D**, sinh năm 1964, địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. (theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2022): có mặt.

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

3.1. Ông **Lê Văn S**, sinh năm 1965: có mặt

3.2. Anh **Lê Minh S**, sinh năm 1992: vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Chị **Lê Thị Minh X**, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khóm E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Minh S và chị Lê Thị Minh X: Ông **Lê Văn S**, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 30/9/2022 và văn bản ủy quyền ngày 06/10/2022).

3.4. Anh **Thiều Xuân T**, sinh năm 1986: có mặt

3.5. Chị **Đoàn Thị Thùy H1**, sinh năm 1987: vắng mặt

3.6. Ông **Thiều Văn D**, sinh năm 1964: có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng G và bị đơn Nguyễn Thu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng G trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng G và bà Nguyễn Thu T quen biết nhau nhưng không có mối quan hệ họ hàng, ngày 19/4/2014, bà Nguyễn Thị Hồng G có ký hợp đồng để vay của bà Nguyễn Thu T số tiền 150.000.000 đồng, bà G có thể chấp cho bà T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 48 tháng, lãi suất thỏa thuận là 06%/tháng và bà G đã trả tiền lãi cho bà T đến tháng 12/2014 được số tiền 72.000.000 đồng. Để đảm bảo cho số tiền vay, ngày 23/4/2014, bà G và bà T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, bà G chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 718, tờ bản đồ số 3, diện tích 1620 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do bà G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng và bà G đã giao thửa đất 718 cho bà T sử dụng. Đến ngày 04/9/2014 thì bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chính lý mặt 4) và đến ngày 28/10/2015, bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa mới là 94, diện tích 1475,5 m²). Sau đó, đến ngày 27/4/2018 thì bà T đã chuyển nhượng thửa đất 718 (thửa mới 94) lại cho bà Nguyễn Thị Lệ H. Bà G cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 với bà T là do bà T yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng thì mới cho nhận số tiền vay 150.000.000 đồng của hợp đồng vay tiền ngày 19/4/2014 và để đảm bảo cho hợp đồng vay, chứ thực tế, bà G không có chuyển nhượng thửa đất số 718 cho bà T, bà T không có giao cho bà số tiền chuyển nhượng đất là 90.000.000 đồng. Ngoài ra, bà G còn cho rằng khi vay tiền thì bà có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và hai bên có thỏa thuận thời hạn chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 48 tháng. Nhưng chưa đến hạn thì bà T đã sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2014.

Ngày 24/8/2023, bà G yêu cầu khởi kiện bổ sung vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2020 giữa bà H với ông T đối với thửa đất số 94 (thửa cũ 718), tờ bản đồ số 3, diện tích 1620m², loại đất trồng lúa nước tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/4/2014 giữa bà G và bà T, về việc bà G chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 718, tờ bản đồ số 3, diện tích 1620 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2018 giữa bà T và bà H, về việc bà T chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 94 (thửa cũ 718), tờ bản đồ số 3, diện tích 1475,5 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2020 giữa bà H với ông T đối với thửa đất số 94 (thửa cũ 718), tờ bản đồ số 3, diện tích 1620m², loại đất trồng lúa nước tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho bà G được quyền sử dụng thửa đất số 94 (thửa cũ 718), tờ bản đồ số 3, diện tích 1475,5 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Nguyễn Thị Hồng G đồng ý chấm dứt hợp đồng vay trả lại cho bà T số tiền vay là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Tại đơn yêu cầu xem xét ngày 30/9/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thu T trình bày:

Bà Nguyễn Thu T xác định vào ngày 19/4/2014, bà T có ký hợp đồng mượn tiền với bà Nguyễn Thị Hồng G và bà T có cho bà G vay số tiền 150.000.000 đồng.

Đến ngày 23/4/2014, bà tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G và bà G đã chuyển nhượng thửa đất số 718 cho bà với giá là 90.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà G đã giao thửa đất số 718 cho bà T sử dụng, bà T đã lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2014 (chỉnh lý mặt 4) và ngày 28/10/2015 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 94, diện tích 1475,5 m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến ngày 27/4/2018, bà T đã chuyển nhượng thửa đất số 94 lại cho bà H với giá thực tế là 550.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi số tiền 120.000.000 đồng. Bà T xác định khi vay tiền thì bà G có thể chấp cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có thỏa thuận thời hạn chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 04 tháng chứ không phải 48 tháng và chỉ trong thời gian ngắn (không nhớ cụ thể thời gian) thì bà G đã trả đủ số tiền vay 150.000.000 đồng cho bà và bà không có nhận tiền lãi của bà G.

Đối với việc tại hợp đồng mượn tiền có ghi nội dung “trong H2 sang nhượng có ghi số tiền 90.000.000” bà T cho rằng giữa bà và bà G có nhiều giao dịch vay tiền và chuyển nhượng đất với nhau nên bà không xác định được nội dung trên

được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất nào. Ngoài ra, bà T còn cho rằng bà với bà G ký hợp đồng vay tiền ngày 19/4/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 là hai giao dịch khác nhau, không liên quan với nhau nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà G. Ngoài ra, bà T có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà G.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 20 tháng 10 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Lệ H (do ông Thiệu Văn D đại diện) trình bày:

Vào ngày 27/4/2018, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 94 cho bà H, với giá thực tế là 550.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi số tiền 120.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 94 bà T đang canh tác sử dụng và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp và đến ngày 22/5/2018 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đã lập thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đến ngày 15/6/2020 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1588,6 m², loại đất trồng cây lâu năm. Sau đó, vào ngày 02/7/2020, bà H đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 94 cho anh T, đến ngày 07/7/2020, anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay anh T đang sử dụng thửa đất số 94. Bà H cho rằng việc bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 94 từ bà T là hoàn toàn hợp pháp. Do đó, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà G. Ngoài ra, bà H có yêu cầu phản tố là yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà G và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2018 giữa bà với bà T, về việc bà T chuyển nhượng cho bà thửa đất số 94 có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 7 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn S và chị Lê Thị Minh X trình bày:

Ông S là chồng của bà G và chị X là con ruột của bà G. Ông S và chị X cho rằng thửa đất số 718 (thửa mới 94) là tài sản chung của vợ chồng và là tài sản của hộ gia đình, nhưng vào ngày 23/4/2014, bà G đã ký tên chuyển nhượng thửa đất số 718 cho bà T, ông S và chị X không có ký tên trong hợp đồng và cũng không biết việc bà G đã chuyển nhượng thửa đất số 718. Do đó, ông S và chị X yêu cầu vô

hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/4/2014 giữa bà G với bà T và yêu cầu công nhận cho bà G được quyền sử dụng thửa đất số 718 (thửa mới 94).

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20 tháng 10 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Thiệu Xuân T trình bày:

Anh T cho rằng việc bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 94 từ bà T là hợp pháp. Do đó, anh T yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2020 giữa bà H và anh T về việc bà H tặng cho anh T thửa đất số 94 có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, anh T yêu cầu công nhận cho anh được quyền tiếp tục sử dụng thửa đất số 94 hiện do anh T đang quản lý sử dụng, trên thửa đất số 94 hiện có hàng rào kéo lưới B40 và có khoảng 80 cây chuối là tài sản của anh T. Anh T không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản trên đất, không yêu cầu định giá và cũng không đồng ý cho Tòa án định giá đất và tài sản trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Mang Thít đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147; 157 và Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 129; 136; 137; 326; 471; 474; 476 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 133; 157 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 14 và Điều 26, 27 của Nghị Quyết số: 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 toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G.
2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 4 năm 2014 giữa bà Nguyễn Thị Hồng G và bà Nguyễn Thu T về việc bà Nguyễn Thị Hồng G chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu T thửa đất số 718, tờ bản đồ số 3, diện tích 1620 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Nay là thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1588,6 m², loại đất trồng cây

lâu năm tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do anh Thiều Xuân T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Buộc bà Nguyễn Thu T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng G số tiền 725.312.500 đồng (bảy trăm hai mươi lăm triệu ba trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc bà Nguyễn Thị Hồng G yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất số 718, tờ bản đồ số 3, diện tích 1620 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Nay là thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1588,6 m², loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do anh Thiều Xuân T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

5. Chấm dứt hợp đồng vay giữa bà Nguyễn Thị Hồng G và bà Nguyễn Thu T, buộc bà Nguyễn Thị Hồng G có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thu T số tiền vay gốc 150.000.000 đồng và tiền lãi 83.955.000 đồng, tổng cộng là 233.955.000 đồng (hai trăm ba mươi ba triệu chín trăm năm mươi lăm 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, 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.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thu T.

7. Không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ H.

8.1 Không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G.

8.2 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27 tháng 4 năm 2018 giữa bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị Lệ H về việc bà Nguyễn Thu T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ H thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1475,5 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Nay là thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1588,6 m², loại đất trồng cây lâu năm

tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do anh Thiệu Xuân T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có hiệu lực pháp luật.

9. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn S và chị Lê Thị Minh X.

9.1 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/4/2014 giữa bà Nguyễn Thị Hồng G và bà Nguyễn Thu T về việc bà Nguyễn Thị Hồng G chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu T thửa đất số 718, tờ bản đồ số 3, diện tích 1620 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

9.2 Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn S và chị Lê Thị Minh X về việc yêu cầu cho bà Nguyễn Thị Hồng G được quyền sử dụng thửa đất số 718, tờ bản đồ số 3, diện tích 1620 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Nay là thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1588,6 m², loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do anh Thiệu Xuân T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

10. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Thiệu Xuân T.

10.1 Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Lệ H và anh Thiệu Xuân T về việc bà Nguyễn Thị Lệ H tặng cho anh T4 Xuân Trọng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1588,6 m², loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật.

10.2 Công nhận cho anh T4 Xuân Trọng được quyền sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1588,6 m², loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do anh Thiệu Xuân T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M ký ngày 07/01/2021).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, bị đơn Nguyễn Thu T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng G. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2014 giữa bà Nguyễn Thị Hồng G và bà Nguyễn Thu T thửa đất số 718, TĐĐ số 3, diện tích 1.620m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M,

tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa 94, TĐĐ số 5, diện tích 1.588,6m², loại đất trồng cây lâu năm do anh Thiều Xuân T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thu T không có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng G số tiền 725.312.500 đồng.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng G có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà T và giải quyết đúng theo pháp luật về hậu quả vô hiệu hợp đồng này, xác định bà T có lỗi hoàn toàn. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H và vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với anh T. Buộc bà T, bà H và anh T phải trả lại thửa 718 (nay là thửa 94) diện tích 1.620m², diện tích thực đo 1.588,6m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng G trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Hợp đồng vay tiền 150.000.000 đồng ngày 19/4/2024 do bà G đã ký và xin xác nhận tình trạng pháp lý thửa đất 718 cùng ngày để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T ngày 23/4/2014 với giá 90.000.000 đồng. Ý chí của bà G là ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/4/2014 thay cho hợp đồng vay tiền. Hết thời hạn 48 tháng, bà G sẽ chuộc lại đất. Thực hiện hợp đồng, bà G đã nhận 150.000.000 đồng sử dụng cho gia đình và đã trả lãi được 08 tháng số tiền 72.000.000 đồng. Về giá trị tài sản trên đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, bà G đồng ý trả lại cho vợ chồng anh T theo hội đồng định giá nhưng chỉ với tỷ lệ 50% vì cho rằng anh T cũng có lỗi.

Bị đơn Nguyễn Thu T trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà T đồng ý kết quả đo đạc, định giá và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

Ông Thiều Xuân D2 và Thiều Xuân T trình bày: Yêu cầu bác đơn kháng cáo của bà G. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lê Văn S trình bày: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà G.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất: Quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự như Tòa án cấp sơ thẩm xác định. Về chứng cứ, tư liệu địa chính, hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản

ngoài giá đất, các đương sự thống nhất, không khiếu nại chứng cứ và đề nghị sử dụng làm cơ sở giải quyết vụ án.

Đối với hợp đồng mượn tiền ngày 19/4/2014, nội dung mặt trước là do bà G viết, mặt sau do bà T viết. Chữ ký, chữ viết đúng là của bà G, bà T. Các đương sự yêu cầu sử dụng diện tích 1.620m², loại đất trồng lúa để làm cơ sở giải quyết hợp đồng giữa bà G và bà T.

Vấn đề không thống nhất: Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất liên quan thửa 718 (nay là thửa 94); vấn đề lỗi của các bên và giá đất theo giá thị trường.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà G do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 giữa bà G và bà T là giả tạo để che đậy hợp đồng vay tài sản nên đề nghị vô hiệu hợp đồng. Ngoài ra, quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng nhưng ông S không ký tên nên vô hiệu. Do vậy, bà T phải trả lại thửa 718. Bà G phải trả lại tiền vay gốc và lãi suất 10%/năm. Hậu quả hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G và bà T các bên đều có lỗi. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H giá thực tế 550.000.000 đồng nhưng chỉ ghi giá 120.000.000 đồng nhằm trốn nghĩa vụ nộp thuế. Bà G không biết và không có lỗi. Bà H có hành vi sai lệnh hồ sơ trong việc hợp thức hóa, nhập thửa tăng diện tích, sau đó tặng cho anh T nên hợp đồng cũng vô hiệu. Yêu cầu bà H trả đất lại cho bà T để bà T trả cho bà G. Tài sản trên đất, bà G đồng ý bồi thường cho anh T. Trường hợp anh T muốn tiếp tục sử dụng đất thì trả cho bà G giá 2.000.000 đồng/m². Nếu không trả được đất thì yêu cầu tính giá thị trường 2.000.000 đồng/m² để buộc bà T trả cho bà G. Về tiền vay, đề nghị xem xét lại thời hạn tính lãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng vay tiền ngày 19/4/2014 và hợp đồng ngày 23/4/2014 là hoàn toàn độc lập với nhau. Việc vay tiền là để bà G trả tiền vay ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 718 ra chuyển nhượng cho bà T. Hợp đồng ngày 19/4/2014 có mâu thuẫn giữa nội dung mặt trước và mặt sau, thể hiện việc thế chấp nhưng không nêu cụ thể thửa đất nào nên việc bà T trình bày thửa đất mặt sau hợp đồng là thửa 129 theo hợp đồng ngày 21/8/2014 là có căn cứ. Quá trình chuyển nhượng cho bà T, bà G không có tranh chấp, có xác nhận của T5 ấp về việc bà G đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Việc ông S cho rằng không biết bà G chuyển nhượng đất là không có cơ sở vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá

nhân bà G, việc chuyển nhượng trước đó với bà P cũng với tư cách cá nhân, ông S không có khiếu nại gì. Ngoài ra giá chuyển nhượng phù hợp giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Do vậy, yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà T. Không chấp nhận kháng cáo của bà G.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Bị đơn cho rằng nội dung mặt sau hợp đồng vay tiền ngày 19/4/2014 thuộc thửa 129 là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 giữa bà G và bà T đối với thửa 718 vô hiệu do giả tạo hợp đồng vay là có căn cứ. Bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả đất nhưng lấy giá thị trường 1.055.203.000 đồng làm cơ sở giải quyết. Về lãi suất, để đảm bảo quyền các bên, tính lãi suất 1,66%/tháng trong thời hạn từ 19/4/2014 đến 19/4/2018 khấu trừ 72.000.000 đồng bà G đã trả.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Nguyễn Thu T trả giá trị đất cho bà Nguyễn Thị Hồng G số tiền 1.055.203.000 đồng. Buộc bà G trả cho bà T tiền vay tổng cộng 197.520.000 đồng.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu quan điểm về án phí phúc thẩm. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực phát luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Về việc vắng mặt bị đơn Nguyễn Thị Lệ H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Minh S, Lê Thị Minh X nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham

gia tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Thùy H1 đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[1.2] Về việc nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu định giá lại giá đất. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình tố tụng đã nhiều lần hoãn phiên tòa theo yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án cũng đã yêu cầu cung cấp chứng cứ về giá nhưng quá thời hạn, nguyên đơn không cung cấp. Tại đơn yêu cầu ngày 02/01/2025, chính nguyên đơn đã yêu cầu Hội đồng định giá. Bà G và người đại diện có mặt khi định giá và không có ý kiến phản đối giá đất do Hội đồng định giá xác định. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và luật sư bảo vệ yêu cầu định giá lại nhưng không có căn cứ chứng minh kết quả định giá không phù hợp theo quy định tại khoản 5 Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự nên yêu cầu định giá lại không được chấp nhận.

[1.3] Về việc kiểm sát viên yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để làm rõ hợp đồng ngày 21/8/2014 đối với thửa 129, diện tích 1.720,0m², loại đất TV.

Xét thấy, tại phiên tòa, bà T đã thừa nhận hợp đồng ngày 21/8/2014 chưa được thực hiện trên thực tế và đã hủy bỏ. Số tiền chuyển nhượng trên hợp đồng cũng không phù hợp hợp đồng ngày 19/4 và 23/4/2014 nên không chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa với lý do như trên.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, xem xét lại tính hợp pháp và giải quyết hậu quả của các hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất liên quan thửa đất số 718, diện tích 1.620m², loại đất trồng lúa, nay là thửa 94, diện tích đo đạc thực tế 1.588,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà T

Tại hợp đồng mượn tiền ngày 19/4/2014 (BL511), mặt trước có ghi nội dung bà Nguyễn Thị Hồng G có đến nhà bà Nguyễn Thu T vay mượn số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất theo thỏa thuận, đóng lãi hàng tháng. Ngoài ra, hợp đồng mượn tiền còn thể hiện nội dung lý do vay tiền “tôi cố đất”, thời gian thanh toán “48 tháng”, các đương sự thừa nhận nội dung chữ viết tay trong phần chừa trống mẫu in sẵn là do bà G (bên vay) viết theo mẫu của bà T (bên cho vay). Đồng

thời, mặt sau hợp đồng mượn tiền có nội dung nguyên văn “Chị G vay mượn số tiền là 150.000.000 (một trăm năm chục triệu đồng) có thể chấp giấy QSDĐ trong hợp đồng sang nhượng có ghi số tiền là 90.000.000. Nếu chị G có nhu cầu chuộc lại chị G phải trả T 150.000.000 vào đóng lãi. Thỏa thuận đôi bên nếu không đóng lãi thì không cho chuộc giấy QSDĐ (gốc)”, các đương sự thừa nhận nội dung này do bà T viết và ký tên.

Tại đơn xin xác nhận tình trạng sử dụng đất ngày 19/4/2014 (BL145), bà Nguyễn Thị Hồng G yêu cầu UBND xã N xác nhận thửa đất 718, diện tích 1620m², hình thức sử dụng riêng 1620m² không có tranh chấp, không bị hạn chế các quyền của chủ sử dụng và đủ điều kiện thực hiện theo quy định của pháp luật. Lý do: bổ túc hồ sơ công chứng (chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế,...) cho bà Nguyễn Thu T thường trú ấp P, N, Mang T6 và được UBND xã N xác nhận cùng ngày 19/4/2014.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 có công chứng (BL 12-13) thể hiện nội dung bà G chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 718 nêu trên cho bà T với giá 90.000.000 đồng.

Do vậy, có cơ sở xác định giữa bà G và bà T có quan hệ hợp đồng vay tài sản, có lãi, có thời hạn và có thỏa thuận xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 718 diện tích 1.620m², loại đất trồng lúa do bà G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bên vay tiền cho bà T là bên cho vay tiền. Hợp đồng vay tiền ngày 19/4/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 có liên quan với nhau. Phần đất được đề cập tại hợp đồng vay tiền ngày 19/4/2014 chính là thửa 718. Đồng thời, ý chí của các bên trước, trong và sau khi ký hợp đồng vay tiền đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo thanh toán tiền vay và có thỏa thuận thời hạn chuộc lại tài sản. Do vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch dân sự về vay tài sản ngày 19/4/2014. Xét về điều kiện có hiệu lực thì hợp đồng vay ngày 19/4/2014 có hiệu lực pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 là giả tạo, bị vô hiệu. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm được xác lập ngày 23/4/2014. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.2] Về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 giữa bà T với bà H và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/7/2020 giữa bà H với anh T.

Bà T chuyển nhượng đất cho bà H theo hợp đồng ngày 27/4/2018 là đã quá thời hạn 48 tháng để bà G chuộc lại đất theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 19/4/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 giữa bà G và bà T. Tại biên bản hòa giải ngày 27/7/2020 (BL38), bà G trình bày không có ngăn cản việc bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chứng cứ tại hồ sơ vụ án cũng thể hiện bà G chỉ thực hiện việc ngăn cản bơm cát san lấp vào năm 2020 (BL183). Theo công văn số 4305/STNMT ngày 11/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (BL 213), việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Lệ H là đúng quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do vậy, xác định việc bà H nhận chuyển nhượng thửa đất 94 (thửa cũ 718) là ngay tình nên được bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Đồng thời, bà H nhận chuyển nhượng ngay tình, đã nhận đất và thực hiện việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 giữa bà T và bà H không bị vô hiệu. Bà H tặng cho quyền sử dụng đất cho anh T theo hợp đồng ngày 02/7/2020 được Sở Tài nguyên và Môi trường xác định đúng quy định khoản 1, khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/7/2020 giữa bà H và anh T cũng không bị vô hiệu.

[2.3] Về hậu quả hợp đồng vay ngày 19/4/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 giữa bà G và bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà G là bên vay phải có nghĩa vụ trả tiền vay và lãi cho bà T đối với khoản tiền vay 150.000.000 đồng. Lãi suất được tính theo mức lãi suất vay có thời hạn trong 48 tháng và không có kỳ hạn sau khi bà T đã chuyển nhượng đất cho bà H. Do lãi suất các bên thỏa thuận là vượt mức cao nhất theo quy định nên cần điều chỉnh lại. Cụ thể:

Từ ngày 19/4/2014 đến ngày 19/4/2018, lãi suất 20%/năm là 150.000.000 đồng x 20%/năm x 4 năm = 120.000.000 đồng.

Từ ngày 19/4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2024, lãi suất 10%/năm, tương ứng 0,83%/tháng là 150.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 77 tháng = 95.865.000 đồng. Tổng cộng tiền lãi: 120.000.000 đồng + 95.865.000 đồng =

215.865.000 đồng, khấu trừ số tiền lãi đã trả 72.000.000 đồng, còn 143.865.000 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi: 150.000.000 đồng + 143.865.000 đồng = 293.865.000 đồng.

Về lỗi và hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 bị vô hiệu. Tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận thửa đất chuyển nhượng 718 là đất trồng lúa, diện tích tính theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.620m². Thửa 718 đã được cấp đổi thành thửa 94. Chênh lệch giảm diện tích sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do nguyên nhân mở rộng lộ, không có bồi thường về đất. Hiện tại, đất đã được bà H và anh T chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất trồng cây lâu năm, diện tích cũng có thay đổi tăng nên không đặt ra xem xét giảm diện tích sau khi bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hậu quả của hợp đồng ngày 23/4/2014 bị vô hiệu. Do bà G và bà T giao kết hợp đồng ngày 23/4/2014 dẫn đến bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T chuyển nhượng cho bà H theo hợp đồng ngày 28/4/2018. Bà H nhận chuyển nhượng đất ngay tình và đã tặng cho anh T theo hợp đồng ngày 02/7/2020 nên không phải trả lại đất. Thửa 718 đã thay đổi thành thửa 94 với diện tích, mục đích sử dụng và hiện trạng cũng đã thay đổi nên đối tượng của hợp đồng là thửa đất do bà G chuyển nhượng cho bà T đã không còn. Đây là thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tính theo giá thị trường được hội đồng định giá xác định 651.360 đồng/m², thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 1.620m² x 651.360 đồng/m² = 1.055.203.200 đồng. Bà G và bà T có lỗi như nhau nên mỗi người phải chịu 50%. Như vậy, bà G phải tự chịu thiệt hại tương ứng mức độ lỗi là 1.055.203.200 đồng x 50% = 527.601.600 đồng. Bà T phải trả cho bà G số tiền 527.601.600 đồng tương ứng mức độ lỗi phải bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu.

[2.4] Những chứng cứ và cơ sở pháp lý nêu trên là cơ sở để chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự, quan điểm của Luật sư và Kiểm sát viên.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá trong giai đoạn sơ thẩm 2.500.000 đồng và trong giai đoạn phúc thẩm 3.200.000 đồng. Tổng cộng 5.700.000 đồng do bà G nộp và bà G đã nhận lại chi phí tạm ứng còn thừa xong. Do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn, mỗi đương sự phải chịu một nửa. Cụ thể bà G phải chịu 2.850.000 đồng và đã nộp xong. Bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà G số tiền 2.850.000 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định tại Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 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 toà án. Cụ thể:

Bà Nguyễn Thị Hồng G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được chấp nhận và án phí có giá ngạch tương ứng số tiền theo nghĩa vụ phải trả là $293.865.000 \text{ đồng} \times 5\% = 14.693.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng: 14.993.000 đồng, nhưng miễn toàn bộ án phí cho bà G vì là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Hoàn trả cho bà G tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002887 ngày 09 tháng 6 năm 2020 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001153 ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Nguyễn Thu T phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2014 không được chấp nhận và phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng số tiền theo nghĩa vụ phải trả $527.601.600 \text{ đồng}$ là $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times (527.601.600 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) = 21.104.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng, bà T phải chịu 21.404.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007416 ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít, bà T còn phải nộp 21.104.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần và sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm mà ông Lê Văn S, chị Lê Thị Minh X phải chịu. Bà Nguyễn Thị Lệ H được miễn án phí, anh Thiều Xuân T được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp; quyền, nghĩa vụ thi hành án do không bị kháng cáo, không bị kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng G và một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thu T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít.

Áp dụng các Điều 147, 148, 157, 161 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 129, 136, 137, 471, 474, 476 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 133, 157, 500, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 14 và các Điều 26, 27, 29 của Nghị Quyết số: 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 toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thu T. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn S, chị Lê Thị Minh X. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Thiều Xuân T.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 4 năm 2014 giữa bà Nguyễn Thị Hồng G và bà Nguyễn Thu T về việc bà Nguyễn Thị Hồng G chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu T thửa đất số 718, tờ bản đồ số 3, diện tích 1620 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1588,6 m², loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, do anh Thiều Xuân T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng G có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thu T số tiền vay gốc và lãi tổng cộng 293.865.000 đồng (hai trăm chín mươi ba triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

4. Buộc bà Nguyễn Thu T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hồng G giá trị quyền sử dụng đất thửa 718, diện tích 1.620m², loại đất trồng lúa số tiền 527.601.600 đồng (năm trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm lẻ một nghìn sáu trăm đồng).

5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27 tháng 4 năm 2018 giữa bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị Lệ H về việc bà Nguyễn Thu T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ H thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1475,5 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Lệ H và anh Thiệu Xuân T về việc bà Nguyễn Thị Lệ H tặng cho anh T4 Xuân Trọng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 5, diện tích 1588,6 m², loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Anh Thiệu Xuân T có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký, chỉnh lý biến động đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

(Kèm theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 07/01/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M).

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tổng cộng 5.700.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Hồng G phải chịu 2.850.000 đồng, khấu trừ tạm ứng, bà G đã nộp xong. Buộc bà Nguyễn Thu T trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng G số tiền 2.850.000 đồng (Hai triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền tại mục 3, 4, 6 nêu 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 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về án phí:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị Hồng G do là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà G tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0002887 ngày 09 tháng 6 năm 2020 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001153 ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Nguyễn Thu T phải chịu 21.404.000 đồng (Hai mươi một triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0007416 ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít nên bà T còn phải nộp tiếp số tiền 21.104.000 đồng (Hai mươi một triệu một trăm lẻ bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng G và bà Nguyễn Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thu T số

tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005936 ngày 23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

9. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm mà ông Lê Văn S, chị Lê Thị Minh X phải chịu. Bà Nguyễn Thị Lệ H được miễn án phí, anh Thiệu Xuân T được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp; quyền, nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Mang T;
- VKSND huyện Mang Tt;
- CCTHADS huyện Mang T;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu