TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 212/2025/DS-PT
Ngày: 28 – 3 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu;

Ông Võ Trung Hiếu.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Hồng Mơ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 28 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp T, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Ngọc Q - Văn phòng luật sư Trần Ngọc Q - thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Bùi Thị Mỹ X, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

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

+ Nguyễn Văn N, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp T, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

+ Diệp Văn Đ, sinh năm 1986;

Địa chỉ: ấp O, xã N, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

+ Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

+ Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

+ Văn phòng công chứng Phú M

Người đại diện theo pháp luật: Bùi Phú M, chức vụ: Trưởng văn phòng;

Địa chỉ: số 139 Nguyễn Trọng D, khu phố H, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

+ Huỳnh Vũ P, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

+ Nguyễn Hồng T, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp 6, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bùi Thị Mỹ X.

(Có mặt tại phiên tòa: Nguyễn Thị Thanh H, Bùi Thị Mỹ X, Luật sư Trần Ngọc Q. Vắng mặt tại phiên tòa: Nguyễn Văn N, Diệp Văn Đ, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Hoàng K, đại diện hợp pháp Văn phòng công chứng Phú M, Huỳnh Vũ P, Nguyễn Hồng T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh H trình bày:*

Từ ngày 13 tháng 4 năm 2022 đến ngày 22 tháng 02 năm 2023, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho ông Đ, bà X vay, lãi suất từ 02% đến 03%/tháng, trả lãi mỗi tháng nếu trong 01 tháng không trả lãi thì được quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Chuyển nhượng thửa đất số 668, tờ bản đồ số 22, diện tích 929,3m^2 để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 2,7%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 475,2m^2 để vay số tiền 2.950.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 539, tờ bản đồ số 22, diện tích 466,6m^2 để vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.859,2m^2 để vay số tiền 650.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 540, tờ bản đồ số 22, diện tích 432,1m^2 để vay số tiền 750.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 552, diện tích 3.066m^2; thửa đất số 725, diện tích 305,8m^2; thửa đất số 722, diện tích 884,1m^2, tờ bản đồ số 22 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 595, tờ bản đồ số 22, diện tích 363m^2; thửa đất số 623, diện tích 622m^2; thửa đất số 620, diện tích 155,3m^2, tờ bản đồ số 22; thửa đất số 313, diện tích 685,1m^2, tờ bản đồ số 17 để vay số tiền 2.500.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 661, tờ bản đồ số 22, diện tích 547m^2 để vay số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.627,3m^2 để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng;

Tổng số tiền bà H giao cho bà X là 14.300.000.000 đồng; tiền làm thủ tục sang tên là 461.650.000 đồng.

Quá trình vay, bà X trả lãi là 300.000.000 đồng do ông Đ chuyển khoản giùm bà X vào ngày 31 tháng 5 năm 2023 nên bà H đã làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất các thửa nêu trên. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà D thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 tại ấp 2, xã B, thành phố G với số tiền bà H đưa cho bà D 500.000.000 đồng để bà H với bà D tự thỏa thuận.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà X có nghĩa vụ trả cho bà số tiền vốn là 14.300.000.000 đồng và tiền lãi của 09 khoản vay tính từ ngày vay đến ngày xét xử với lãi suất 1,66%/ tháng, thành tiền là 5.429.749.331 đồng trừ đi tiền lãi đã nhận là 300.000.000 đồng còn lại tiền lãi phải trả là 5.129.749.331 đồng. Cách tính lãi như sau:

1/ Khoản vay ngày 13 tháng 4 năm 2022, thửa đất số 688. Vốn vay 1.000.000.000 đồng x 1,66%/ tháng x 28 tháng + 29 ngày = 480.846.657 đồng;

2/ Khoản vay ngày 02 tháng 7 năm 2022, thửa đất số 10. Vốn vay 2.950.000.000 đ x 1,66% x 26 tháng + 10 ngày = 1.289.543.333 đồng.

3/ Khoản vay ngày 02 tháng 7 năm 2022, thửa đất số 539. Vốn vay 700.000.000 đ x 1,66% x 26 tháng + 10 ngày = 305.993.333 đồng;

4/ Khoản vay ngày 02 tháng 7 năm 2022, thửa đất số 721. Vốn vay 650.000.000 đ x 1,66% x 26 tháng + 10 ngày = 284.136.666 đồng;

5/ Khoản vay ngày 02 tháng 7 năm 2022, thửa đất số 540. Vốn 700.000.000 x 1,66% x 26 tháng + 10 ngày = 305.993.333 đồng;

6/ Khoản vay ngày 22 tháng 8 năm 2022, thửa đất số 552, 725, 722. Vốn vay 2.000.000.000 đ x 1,66% x 24 tháng + 21 ngày = 820.040.000 đồng;

7/ Khoản vay ngày 19 tháng 01 năm 2023, thửa đất số 595, 623, 620, 313. Vốn vay 2.500.000.000đ x 1,66% x 19 tháng + 24 ngày = 821.700.000 đồng;

8/ Khoản vay ngày 22 tháng 02 năm 2023, thửa đất số 661. Vốn vay 800.000.000 đ x 1,66% x 18 tháng + 21 ngày = 248.336.000 đồng;

9/ Khoản vay ngày 27 tháng 3 năm 2023, thửa đất số 724. Vốn vay 3.000.000.000 đ x 1,66% x 17 tháng + 16 ngày = 873.160.000đ đồng.

- Tổng số tiền lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân 10 hợp đồng chuyển nhượng là 390.613.400 đồng. Cụ thể như sau:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 688 và 721 giá trị chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, lệ phí trước bạ 8.250.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân 33.000.000 đồng;

2/ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 724 giá trị chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng, lệ phí trước bạ là 15.000.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân là 60.000.000 đồng;

3/ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 539, 540 giá trị chuyển nhượng 700.000.000 đồng, lệ phí trước bạ 7.000.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân 28.000.000 đồng;

4/ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 791, 794 giá trị chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, lệ phí trước bạ là 6.000.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân 24.000.000 đồng, phí 3.080.520 đồng;

5/ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 552, 725, 722, giá trị chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, lệ phí trước bạ 10.000.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân 40.000.000 đồng, phí 33.150 đồng;

6/ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 313, lệ phí trước bạ là 2.500.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân là 10.000.000 đồng.

7/ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 661 giá trị chuyển nhượng 800.000.000 đồng, lệ phí trước bạ 4.000.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân 16.000.000 đồng;

8/ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 10 giá trị chuyển nhượng 2.950.000.000 đồng, lệ phí trước bạ 14.750.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân 59.000.000 đồng;

9/ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 620, 623, 595 giá trị chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng, lệ phí trước bạ 10.000.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân 40.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bà X phải trả cho bà H là 19.820.362.671 đồng.

Thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà D. Đây là giao dịch giữa bà D với bà H, không liên quan gì đến bà X.

** Bị đơn chị Bùi Thị Mỹ X trình bày*:

Bà X kinh doanh bất động sản nên cần vay tiền của bà H để trả tiền mua đất. Từ đầu tháng 4/2022, bà X có vay của bà H tiền và ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Chuyển nhượng thửa đất số 668, tờ bản đồ số 22, diện tích 929,3m^2 để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 2,7%/ tháng. Trả lãi từ ngày 13 tháng 5 năm 2022 đến ngày 31 tháng 5 năm 2023 với số tiền 351.000.000 đồng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 475,2m^2 để vay số tiền 2.950.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 540, tờ bản đồ số 22, diện tích 432,1m^2 để vay số tiền 750.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 539, tờ bản đồ số 22, diện tích 466,6m^2 để vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.859,2m^2 để vay số tiền 650.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng;

Thực hiện chuyển nhượng 04 thửa này với số tiền 5.000.000.000 đồng. Trả lãi cho bà H từ ngày 02 tháng 8 năm 2022 đến ngày 31 tháng 5 năm 2023 với số tiền là 1.000.000.000 đồng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 552, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.066m^2; thửa đất số 725, diện tích 305,8m^2; thửa đất số 722, diện tích 884,1m^2 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng. Trả lãi cho bà H từ ngày 22 tháng 9 năm 2022 đến 31 tháng 5 năm 2023 với số tiền 450.000.000 đồng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 595, tờ bản đồ số 22, diện tích 363m^2; thửa đất số 623, diện tích 622m^2; thửa 6 đất số 20, diện tích 155,3m^2; thửa đất số 313, diện tích 685,1m^2 để vay số tiền 2.500.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng. Trả lãi cho bà H từ ngày 19 tháng 02 năm 2023 đến ngày 31 tháng 5 năm 2023 với số tiền 225.000.000 đồng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 661, tờ bản đồ số 22, diện tích 547m^2 để vay số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng. Trả lãi cho bà H từ ngày 22 tháng 3 năm 2023 đến ngày 31 tháng 5 năm 2023 với số tiền là 72.000.000 đồng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.627,3m^2 để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng. Trả lãi cho bà H từ ngày 27 tháng 4 năm 2023 đến ngày 31 tháng 5 năm 2023 với số tiền là 180.000.000 đồng;

- Chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.270,1m^2 để vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng. Trả lãi cho bà H từ ngày 27 tháng 4 năm 2023 đến ngày 31 tháng 5 năm 2023 với số tiền là 30.000.000 đồng. Thửa đất này là do bà Nguyễn Thị Kim D đứng tên sang nhượng cho chị H;

- Chuyển nhượng thửa đất số 794, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.042,63m^2 và thửa đất số 791, diện tích 668,8m^2 để vay số tiền 1.200.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng. Trả lãi cho bà H từ ngày 22 tháng 3 năm 2023 đến ngày 31 tháng 5 năm 2023 với số tiền là 108.000.000 đồng. Hai thửa này và số tiền vay đã được giải quyết bằng Bản án số 149/2024/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Như vậy, bà H đã giao cho bà X tổng cộng là 16.000.000.000 đồng trong đó có 500.000.000 đồng của thửa đất số 15 mà bà D chuyển nhượng cho bà X; bà X đã trả lãi cho bà H tổng cộng là 2.416.000.000 đồng cụ thể:

+ Chuyển khoản do ông Đ chuyển dùm là 300.000.000 đồng;

+ Trả tiền mặt và tin nhắn hình ảnh qua mạng zalo của bà H gửi thể hiện bà H đã nhận trực tiếp tiền lãi của bà X cụ thể: Từ ngày 04, 05, 07, 17, 18 tháng 02 năm 2023 đóng lãi là 390.000.000 đồng; tin nhắn hình ảnh ông T….. là bà X còn nợ bà H là 106.177.000 đồng và trả tiền cát đá đổ đường là 67.177.000 đồng; ngày 18, 19, 27, 28 tháng 3 là 604.227.000 đồng; ngày 18, 19, 23, 26, 27 tháng 4 là 414.327.000 đồng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H, bà X đồng ý trả lại bà H số tiền vốn còn nợ lại sau khi có Bản án trước đã trừ 1.200.000.000 đồng là 14.800.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của Nhà nước với lãi suất 0,83%/ tháng trừ đi số tiền lãi đã đóng cho bà H là 2.416.000.000 đồng. Bà H phải trả lại cho bà X số tiền lãi đóng dư là 1.401.000.000 đồng; hủy toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên trừ thửa đất số 15 thì không biết phải như thế nào vì thửa đất này là của bà D đứng tên sang nhượng cho bà H chứ không phải bà X, để xử lý bằng vụ kiện khác. Tất cả thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Với chi phí làm thủ tục sang tên thì không chấp nhận trả, bà H nộp phí thì bà H tự chịu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn N là trình bày:* Thống nhất theo ý kiến của bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Vũ P trình bày:*

Ông là người chạy xe ôm nên bà X có nhờ anh lên nhà bà H lấy số tiền 50.000.000 đồng từ bà H đem về và đã đưa cho bà X xong.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hồng T trình bày:* Anh không biết gì về số tiền 20.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phú M trình bày:* Không ý kiến gì và xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 122, 124, 463, 465, 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H và 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Mỹ X:

1. Buộc bà Bùi Thị Mỹ X có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền là: 19.820.362.671 đồng (*Mười chín tỷ tám trăm hai mươi triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi mốt đồn*g) cụ thể:

- Vốn gốc: 14.300.000.000 đồng (*Mười bốn tỷ ba trăm triệu đồng*);

- Tiền lãi là 5.129.749.271 đồng (*Năm tỷ một trăm hai mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi mốt đồng*);

- Chi phí làm thủ tục sang tên, nộp thuế thu nhập cá nhân, phí trước bạ: 390.613.400 đồng (*Ba trăm chín mươi triệu sáu trăm mười ba nghìn bốn trăm đồng*).

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Bùi Thị Mỹ X 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Tuyên:

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004388, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 4 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Là vô hiệu do giả tạo.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008922, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14385 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Là vô hiệu do giả tạo.

2.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008924, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Là vô hiệu do giả tạo.

2.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008925, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 721, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Là vô hiệu do giả tạo.

2.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008923, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 540, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14482 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Là vô hiệu do giả tạo.

2.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011799, quyển số 19/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

+ Thửa đất số 725, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14548 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 552, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 722, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Là vô hiệu do giả tạo.

2.7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001080, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 01 năm 2023 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

+ Thửa đất số 595, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14576 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 623, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14574 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14575 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Là vô hiệu do giả tạo.

2.8. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002463, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 02 năm 2023 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 661, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14537 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Là vô hiệu do giả tạo.

2.9. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0004353, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 3 năm 2023 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C14484 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Là vô hiệu do giả tạo.

3. Hủy:

3.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004388, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 4 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với các thửa đất:

Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

3.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008922, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14385 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

3.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008924, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

3.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008925, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 721, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

3.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008923, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 540, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14482 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

3.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011799, quyển số 19/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

+ Thửa đất số 725, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14548 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 552, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 722, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

3.7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001080, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 01 năm 2023 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

+ Thửa đất số 595, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14576 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 623, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14574 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14575 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

3.8. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002463, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 02 năm 2023 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 661, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14537 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

3.9. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0004353, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 3 năm 2023 giữa bà Bùi Thị Mỹ X và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất:

Thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C14484 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

4. Bà Bùi Thị Mỹ X được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên từ bà Nguyễn Thị Thanh H sang cho bà Bùi Thị Mỹ X đứng tên các thửa đất như sau:

+ Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14385 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 5 năm 2023 cho chị Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 721, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 540, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14482 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 725, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14548 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13 tháng 6

năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 552, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 722, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 595, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14576 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 623, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14574 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14575 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 661, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN14537 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

+ Thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C14484 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29 tháng 5 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Mỹ X về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim D với bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19 tháng 4 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên. Địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Bà Bùi Thị Mỹ X có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 24/9/2024, bị đơn Bùi Thị Mỹ X kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 299/2024/DS -ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ pháp luật, bởi vì quá trình giải quyết vụ án từ lý thụ lý cho đến khi xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bùi Thị Mỹ X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1]. Về tố tụng: Bà Bùi Thị Mỹ X nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Bùi Thị Mỹ X không trình bày nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo, từ chối cung cấp chứng cứ và trả lời những việc hỏi của Hội đồng xét xử, Kiểm sát viên, không ý kiến phát biểu tranh luận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ nội dung đơn kháng cáo để xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Bùi Thị Mỹ X thống nhất xác định: Từ năm 2022 đến năm 2023 bà X có vay của bà H số tiền 14.300.000.000 đồng, lãi suất 2% - 3%/tháng nhưng không lập hợp đồng vay tài sản mà xác lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú M như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 688, tờ bản đồ số 22, diện tích 929,3m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, giá 1.000.000.000 đồng, được công chứng số 004388, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 4 năm 2022.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 475,2m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, giá 2.950.000.000 đồng, được công chứng số 008922, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 22, diện tích 466,6m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, giá 700.000.000 đồng, được công chứng số 008924, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 22, diện tích 2859,2m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, giá 650.000.000 đồng, được công chứng số 008925, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 540, tờ bản đồ số 22, diện tích 432,1m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, giá 700.000.000 đồng, được công chứng số 008923, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: thửa đất số 552, diện tích 3066m^2, thửa đất số 725, diện tích 305,8m^2 và thửa đất số 722, diện tích 884,1m^2, cùng tờ bản đồ số 22 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, giá tổng cộng 2.000.000.000 đồng, được công chứng số 011799, quyển số 19/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 8 năm 2022.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: thửa đất số 595, diện tích 363,1m^2; thửa đất số 623, diện tích 622m^2; thửa đất số 620, diện tích 155,3m^2; cùng tờ bản đồ số 22 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang và thửa đất số 313, diện tích 685,1m^2, tờ bản đồ số 17 tại ấp O, xã N, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, giá 2.500.000.000 đồng, được công chứng số 001080, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 01 năm 2023,

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 22, diện tích 547,6m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, giá 800.000.000 đồng, được công chứng số 002463, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 02 năm 2023.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 3627,3m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, giá 3.000.000.000 đồng, được công chứng số 0004353, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 3 năm 2023.

Như vậy, có căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Bùi Thị Mỹ X là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu theo quy định tại các điều 124, 407 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng vay tài sản (hợp đồng bị che giấu) phù hợp các điều 117, 463 của Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Bùi Thị Mỹ X vô hiệu là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, sau khi tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục tuyên hủy các hợp đồng này là không cần thiết, không đúng quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự, nên cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.2]. Bị đơn Bùi Thị Mỹ X kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự của Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh đề nghị của mình là có căn cứ pháp luật. Xét thấy, quá trình tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm thay đổi kết quả giải quyết vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của đương sự theo quy định tại Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có căn cứ hủy bản án dân sự sơ thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bùi Thị Mỹ X.

[3]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật như nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên bà Bùi Thị Mỹ X phải chịu án phí phúc thẩm, xác định lại án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại

khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Mỹ X.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng Điều 117, Điều 124, Điều 407, Điều 423, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 357 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H, một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Mỹ X.

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sau đây ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Bùi Thị Mỹ X là vô hiệu:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 688, tờ bản đồ số 22, diện tích 929,3m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, được công chứng số 004388, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 4 năm 2022.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 475,2m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, được công chứng số 008922, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 22, diện tích 466,6m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, được công chứng số 008924, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 22, diện tích 2859,2m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, được công chứng số 008925, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 540, tờ bản đồ số 22, diện tích 432,1m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, được công chứng số 008923, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2022.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: thửa đất số 552, diện tích 3066m^2, thửa đất số 725, diện tích 305,8m^2 và thửa đất số 722, diện tích 884,1m^2, cùng tờ bản đồ số 22 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, được công chứng số 011799, quyển số 19/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 8 năm 2022.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: thửa đất số 595, diện tích 363,1m^2; thửa đất số 623, diện tích 622m^2; thửa đất số 620, diện tích 155,3m^2; cùng tờ bản đồ số 22 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang và thửa đất số 313, diện tích 685,1m^2, tờ bản đồ số 17 tại ấp O, xã N, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng công chứng Phú M công chứng số 001080, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 01 năm 2023,

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 22, diện tích 547,6m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng công chứng Phú M công chứng số 002463, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 02 năm 2023.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 3627,3m^2 tại ấp 2, xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng công chứng Phú M công chứng số 0004353, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 3 năm 2023.

Buộc chị Bùi Thị Mỹ X có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thanh H số tiền 19.820.362.671 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Bùi Thị Mỹ X chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Mỹ X về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim D với bà Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, tại ấp 2, xã B, thành phố G, Tiền Giang.

Bà Bùi Thị Mỹ X có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị Mỹ X phải chịu 127.820.363 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Bùi Thị Mỹ X đã nộp số tiền 27.015.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000550 ngày 24/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Tiền Giang, nên phải nộp tiếp 100.805.363 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H 63.031.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Nguyễn Thị Thanh H đã nộp theo biên lai thu số 0027611 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Mỹ X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000929 ngày 24/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Tiền Giang thành án phí.

5. 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;(1)
- VKSND tỉnh Tiền Giang;(1)
- TAND thành phố G;(1)
- CCTHADS thành phố G; (1)
- Các đương sự;(1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy