

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 682/2026/DS-PT

Ngày: 28 / 7 /2026

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, 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: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 357/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 633/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Kim Q, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Đồng Văn H (Văn phòng L4 Luật) thuộc đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1967. Địa chỉ: số B, Quốc lộ F, Khóm A, phường N, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thanh H1 (Văn phòng L5) thuộc đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

2. Bà Thạch Thị Mỹ D, sinh năm 1971. Địa chỉ: số B, đường Đ, khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà D là ông Sơn D1, sinh năm 1963. Địa chỉ: số B, đường Đ, khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Chị Sơn Thị Thùy T, sinh năm 1993. Địa chỉ: số B, đường Đ, khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị T là ông Thái Sấm B, sinh năm 1975.

Địa chỉ: B P, phường T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

1. Chị Kim Thị Quốc L, sinh ngày 10/5/2002 (vắng mặt)

2. Anh Kim Quốc V, sinh ngày 18/8/2005 (vắng mặt)

3. Bà Thạch Thị N1, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của chị L, anh V, bà N1 là anh Kim L1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

4. Thạch Thị S, sinh năm 1971 (có mặt)

5. Ông Kim L2, sinh năm 1971 (vắng mặt)

6. Anh Thạch Kim L3, sinh năm 2000 (vắng mặt)

7. Chị Huỳnh Thị Thùy D2, sinh năm 2000 (vắng mặt)

8. Ông Kim L1, sinh năm 1993 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Cổ Tháp A, phường Nguyệt Hóa, tỉnh Vĩnh Long

9. Ông Sơn D1, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: số B, đường Đ, khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/3/2021 của nguyên đơn ông Kim Q và tại phiên tòa sơ thẩm ông Kim Q trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long là đất của mẹ vợ ông là bà Thạch Thị S1 (chết năm 2009) để lại thừa kế cho bà Thạch Thị H2.

Vào năm 2013 bà H2 (vợ ông Q) bị bệnh ung thư không có tiền trị bệnh nên có nhờ bà S (dì ruột của bà H2) hỏi vay của ông Trần Văn N số tiền 40.000.000 đồng, nhưng phải lên phòng công chứng ký thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N thửa đất 633 nêu trên. Sau khi vay tiền đóng lãi được hai năm, nhưng do bà H2 đóng lãi nên ông Q cũng không biết đóng bao nhiêu tiền. Năm 2020 thì bà H2 chết, đến năm 2021 nhà nước cất nhà tình thương cho bà Thạch Thị N1 thì ông D1 ngăn cản nói đất này ông nhận chuyển nhượng lại của ông N. Ông Q đến nhà ông N hỏi chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N nói đã chuyển sang tên ông D1, ông Q có nhờ người cháu tên L1 đến gặp ông D1 chuộc thì ông D1 đòi giá một tỷ đồng. Từ lúc đó ông Q mới biết không phải ký hợp đồng cầm cố đất như ông N nói mà ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N mà vợ chồng ông không biết, ông Q và bà H2 không biết chữ chỉ biết ký tên. Lúc công chứng cũng không ai đọc lại cho vợ chồng ông nghe. Nay anh Q yêu cầu giải quyết:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2012 giữa bà Thạch Thị H2, ông Kim Q với ông Trần Văn N được công chứng cùng ngày 27/11/2012 tại Văn phòng C;

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N với bà Thạch Thị Mỹ D, bà Sơn Thị Thùy T.

Hủy giấy chứng nhận mà UBND huyện C cấp cho bà D, bà T. Trả lại quyền sử dụng đất thửa 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C,

phường N, tỉnh Vĩnh Long cho ông Q. Ông Q đồng ý trả lại cho ông N số tiền 40.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày vay cho đến nay. Nhà đất do ông quản lý từ trước đến nay.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/12/2025 ông Trần Văn N trình bày:

Vào năm 2010 ông, bà S và ông D1 làm ăn chung với nhau mua bán đất. Quá trình làm ăn bà S có nợ ông số tiền 60.000.000 đồng. Sau đó mượn tiếp ông không cho nên bà S đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên H2 thế chấp cho ông hình thức chuyển nhượng. Khi bà S, bà H2, ông Q đến phòng công chứng thực hiện chuyển nhượng đất cho ông thì ông giao cho bà S số tiền 20.000.000 đồng, tổng cộng hai lần bà S vay của ông là 80.000.000 đồng, ông hoàn toàn không có giao tiền cho bà H2. Đến tháng 5/2015 do ông gặp khó khăn về kinh tế ông yêu cầu bà S chuộc đất rất nhiều lần, nhưng bà S không có khả năng chuộc, ông D1 uống cà phê chung với ông nói muốn chuộc lại đất này ông đồng ý chuyển nhượng qua cho ông D1 giá 130.000.000 đồng. Trước khi ông chuyển nhượng cho ông D1 ông có nói với bà S ý ông D1 muốn chuộc đất của bà thì bà S đồng ý nói “Tôi không có khả năng chuộc cho ông D1 chuộc đi có gì tôi tính với ông D1”. Ông không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông Kim Q.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2025 ông Sơn D1 trình bày:

Vào năm 2015 ông N có kêu ông D1 chuyển nhượng thửa đất số 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long giá 200.000.000 đồng. Lúc chuyển nhượng ông biết bà S, bà N1, ông Q ở trên đất nên ông có lại gặp bà S, ông Q nói “nghe ông N kêu người khác bán đất này ý kiến của bà S, ông Q như thế nào, tôi không có nói tôi mua. Ông Q bà S nói đất tên ông N rồi thì làm gì làm khi tôi có tiền thì tôi chuộc lại”. Ông về mới thỏa thuận với ông N nhận chuyển nhượng lại thửa đất 633 giá 200.000.000 đồng. Ông giao tiền tại nhà ông N 100.000.000 đồng có làm biên nhận, còn lại 100.000.000 đồng trả ngân hàng (vì ông N thế chấp giấy chứng nhận vay ngân hàng) không có làm giấy tờ gì cả, khi trả ngân hàng xong thì ông N có ghi cho ông đã nhận đủ tiền, nhưng không có ghi số tiền cụ thể là bao nhiêu. Sau khi lấy giấy chứng nhận từ ngân hàng ra ông và ông N đi làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông để cho vợ ông Thạch Thị Mỹ D và Sơn Thị Thùy T đứng tên, trong hợp đồng vẫn ghi đúng số tiền 200.000.000 đồng. Nay anh Q khởi kiện vô hiệu hợp đồng ông không đồng ý, ông yêu cầu công nhận thửa đất 633 cho ông. Nếu trường hợp Tòa giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông N thì ông yêu cầu ông N phải trả cho ông tôi số tiền chuyển nhượng theo giá thị trường hiện nay.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2025 bà Thạch Thị S trình bày:

Bà không có vay tiền của ông N, vào năm 2013 bà H2 bị bệnh không có tiền nên nhờ bà hỏi vay của ông N số tiền 20.000.000 đồng, lãi suất 60.000 đồng/tháng, không có làm giấy tờ. Khoảng một năm sau thì bà H2 nhờ vay tiếp 20.000.000 đồng, nhưng ông N yêu cầu phải cầm cố giấy đất thì bà về nói với bà H2 và ông Q sự việc như vậy. Bà H2 đồng ý nên lấy giấy chứng nhận tên H2 đem đến phòng công chứng ký cầm cố cho ông N nhận 20.000.000 đồng. Không có biết ông N thực hiện chuyển nhượng vì bà H2, ông Q không có biết đọc chữ chỉ biết ký tên. Tại thời điểm công chứng chỉ có ông Q và bà H2 đi không có

mặt bà S. Đến khi ông N chuyển nhượng lại cho ông D1, bà và ông Q không hay biết, ông D1 khai có đến nói với gia đình bà hoàn toàn không có. Đến khi ông Q có tiền trả gặp ông N hỏi chuộc lại đất mới biết ông N sang cho ông D1 đến gặp ông D1 thì ông đòi tiền một tỷ đồng nên Q mới khởi kiện. Bà khẳng định bà không có vay tiền của ông N như ông N trình bày.

Anh Kim L1, chị Huỳnh Thị Thùy D2 trình bày: Anh L1, chị D2 có cùng ý kiến và yêu cầu như ông Kim Q.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kim Q;

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long được lập ngày 27/11/2012. Bên chuyển nhượng là Thạch Thị H2, ông Kim Q và bên nhận chuyển nhượng là Trần Văn N.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long được lập ngày 3/6/2015. Bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N, bên nhận chuyển nhượng là bà Thạch Thị Mỹ D, bà Sơn Thị Thùy T

Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện C (nay là UBND xã C) cấp cho ông Trần Văn N ngày 30/6/2014, cấp cho bà Thạch Thị Mỹ D, Sơn Thị Thùy T ngày 12/6/2015 với thửa đất nêu trên cũng bị hủy theo hợp đồng chuyển nhượng đất. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của bản án này để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Q phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc ông Q có trách nhiệm trả cho ông N số tiền vốn 50.000.000 đồng và lãi là 66.400.000 đồng, tổng cộng 116.400.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu đình chỉ giải quyết vụ án của ông N.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Mỹ D, chị Sơn Thị Thùy T (vì triệu tập xét xử lần hai không đến). Bà D, chị T có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 07/4/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kim Q, cụ thể :

- Đình chỉ xét xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long được lập ngày 27/11/2012. Bên chuyển nhượng là Thạch Thị H2, Kim Q, bên nhận chuyển nhượng là Trần Văn N và hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 03/6/2015 bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N và bên nhận chuyển nhượng là Thạch Thị Mỹ D, bà Sơn Thị Thùy T, lý do thời hiệu không còn.

- Ông N không phải chịu án phí và lệ phí theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Văn N vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo;

Nguyên đơn ông Kim Q không đồng ý kháng cáo của ông N, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Nhan đề N2 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng và giải quyết không đúng nội dung.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của ông N, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:Bottom of F căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 26/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long.

Án phí phúc thẩm: buộc ông N phải nộp án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn N làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Trần Văn N yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và giải quyết không đúng nội dung. Căn cứ khoản 2 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy yêu cầu của Luật sư vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của bị đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án đã thu thập, bổ sung đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm rõ các nội dung mà cấp sơ thẩm còn thiếu. Kết quả thu thập chứng cứ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Thạch Thị H2 là Kim Thị Quốc L và Kim Quốc V đều thống nhất để ông Kim Q đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp. Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm đã xác minh làm rõ việc bà D, chị T đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng; việc chưa thực hiện thủ tục đăng ký xóa thế chấp chỉ là thủ tục đăng ký biến động, không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và không cần thiết phải đưa Ngân hàng tham gia tố tụng. Tài liệu, chứng cứ bổ

sung không làm thay đổi bản chất vụ án nên Hội đồng xét xử không phải hủy bản án sơ thẩm.

[4] Về quan hệ tranh chấp: bản án sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản”. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bổ sung đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.

[5] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Bà Thạch Thị H2 (vợ ông Kim Q, chết năm 2020) được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m² (đất ở 48,0m², đất trồng cây lâu năm 652,0m²), tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long, trên cơ sở nhận thừa kế từ bà Thạch Thị S1 là mẹ ruột của bà H2 (bà S1 chết năm 2009, bà H2 chết năm 2020).

Ngày 27/11/2012 ông Kim Q, bà Thạch Thị H2 và ông Trần Văn N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông Q, bà H2 chuyển nhượng thửa đất 633 nêu trên cho ông N với số tiền là 50.000.000đ, các bên không có bàn giao đất cho ông N, gia đình ông Q, bà H2 vẫn sinh sống trên đất. Ngày 03/6/2015 ông N chuyển nhượng lại thửa đất 633 cho bà Thạch Thị Mỹ D, bà Sơn Thị Thùy T, các bên cũng không có giao nhận đất. Gia đình ông Q, hộ bà Thạch Thị N1 và hộ bà Thạch Thị S vẫn sinh sống ổn định trên thửa đất 633.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2012 giữa ông Kim Q, bà Thạch Thị H2 với ông Trần Văn N đối với thửa đất số 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long:

Về hình thức của hợp đồng đúng quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015, tuy nhiên về nội dung của hợp đồng xét thấy: Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm ông N khai bà S nợ ông khoảng 20.000.000đ, sau đó bà S tiếp tục hỏi ông mượn tiền, ông không cho nên bà S nói thế chấp đất cho ông và ông nói vậy thì làm hợp đồng chuyển nhượng, sau này ông cho chuộc lại theo giá thị trường nên khi ra phòng công chứng ông đưa thêm cho bà S số tiền 60.000.000đ, tổng cộng hai lần bà S mượn ông là 80.000.000đ. Ông, bà S và bà H2 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/12/2025 thì ông N khai: Trước đây ông và bà S làm ăn mua bán đất với nhau, bà S bán tạp hóa mượn ông nhiều lần số tiền 60.000.000đ, sau đó mượn tiếp, ông không cho nên bà S đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 thế chấp chuyển nhượng cho ông. Khi ông, bà H2, ông Q và bà S đến phòng công chứng sang tên đất cho ông thì ông đưa thêm cho bà S 20.000.000đ. Mặc dù lời khai của ông N trước sau không thống nhất, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông N đều thừa nhận do bà S thiếu tiền của ông nên đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên H2 thế chấp cho ông bằng hình thức ký chuyển nhượng. Lời thừa nhận của ông N không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó có căn cứ xác định là hợp đồng vay tài sản không phải chuyển nhượng đất.

[7] Tuy nhiên ông N cho rằng mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, bà H2 và ông là để đảm bảo cho khoản vay của bà S, nhưng ông N không

cung cấp được chứng cứ chứng minh bà S vay tiền của ông, bà S không thừa nhận, ông N cũng không chứng minh được giữa ông N, ông Q, bà H2 và bà S thỏa thuận về việc lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 thế chấp cho ông N để bảo lãnh nợ cho bà S mà thực tế do cần tiền trị bệnh nên bà H2 nhờ bà S gặp ông N vay tiền nhiều lần tổng cộng là 40.000.000đ và thế chấp bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng với ông N thửa đất 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long.

[8] Hơn nữa tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên thửa đất 633 có nhiều hộ sinh sống như: hộ bà Thạch Thị N1, hộ bà Thạch Thị S, gia đình ông Kim Q đang sinh sống ổn định. Giữa ông Q, bà H2 với ông N cũng không có giao nhận đất trên thực tế, ông N biết rõ tình trạng các hộ đang sinh sống trên đất và cũng không có ý chí nhận đất nên không gặp các hộ nêu trên để bàn bạc việc nhận chuyển nhượng và giao đất. Do đó đủ cơ sở xác định giữa ông Q, bà H2 và ông N ký chuyển nhượng thửa đất 633 không phải thật sự mà là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà H2 và ông N nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H2 với ông N thửa 633 bị vô hiệu, còn giao dịch vay tiền giữa bà H2 và ông N có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

[9] Mặt khác, tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện trước khi nhận chuyển nhượng từ ông N, ông Sơn D1 (là chồng bà D, cha của chị T) biết trên thửa đất đang có nhiều hộ gia đình quản lý, sử dụng và đã trực tiếp gặp ông Kim Q, bà Thạch Thị S để tìm hiểu việc chuyển nhượng (BL 81). Những tình tiết này cho thấy bên nhận chuyển nhượng sau biết rõ tình trạng thực tế của thửa đất khi xác lập giao dịch, nên không có căn cứ xác định bà Thạch Thị Mỹ D và chị Sơn Thị Thùy T là người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2012 là giao dịch dân sự giả tạo nên vô hiệu, ông Trần Văn N không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N với bà Thạch Thị Mỹ D, chị Sơn Thị Thùy T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[10] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, mặc dù ông Kim Q trình bày số tiền thực tế vay chỉ là 40.000.000 đồng, nhưng ông tự nguyện chấp nhận hoàn trả cho ông Trần Văn N số tiền 50.000.000 đồng theo giá trị ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2012 và tiền lãi 66.400.000 đồng, tổng cộng 116.400.000 đồng. Sự tự nguyện này có lợi cho ông Trần Văn N, không trái quy định của pháp luật và không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác nên được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[11] Xét yêu cầu áp dụng thời hiệu của ông N, xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch chuyển nhượng thật sự. Ngược lại, chính lời khai của ông thể hiện sau khi ký hợp đồng, ông không nhận bàn giao đất, không trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà vẫn để gia đình ông Kim Q tiếp tục quản lý, sử dụng; đồng thời nhiều lần yêu cầu bà Thạch Thị S “chuộc đất” và chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

người khác khi bà S không còn khả năng chuộc (BL 85, 207). Những tình tiết này là căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2012 không phản ánh đúng ý chí thật sự của các bên mà là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản. Do có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2012 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của ông Trần Văn N để đình chỉ giải quyết vụ án.

[12] Đối với nội dung kháng cáo liên quan đến án phí và chi phí tố tụng, nhận thấy: yêu cầu khởi kiện của ông Kim Q được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên ông Trần Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đồng thời, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Trần Văn N phải chịu các chi phí tố tụng phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án cũng phù hợp với quy định tại các Điều 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần Văn N đối với phần án phí và chi phí tố tụng.

Ông N kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N. Giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Tòa án. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông N phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm.

[14] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N.

Giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm số: 40/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long.

Các cứ vào các Điều 117, 124, 131, 132; 463; 466; 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 133 Luật đất đai 2024, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kim Q.

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2012 đối với thửa đất số 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long. Bên chuyển nhượng là bà Thạch Thị H2, ông Kim Q và bên nhận chuyển nhượng là Trần Văn N, số công chứng 2435, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C – Trà Vinh chứng nhận.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2015 đối với thửa đất số 633, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m², tọa lạc tại Khóm C, phường N, tỉnh Vĩnh Long. Bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N và bên nhận chuyển nhượng là bà Thạch Thị Mỹ D, bà Sơn Thị Thùy T do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 109, quyền số 01...TP/CC-SCT/HĐGD.

3. Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện C (nay là UBND xã C) cấp cho ông Trần Văn N ngày 30/6/2014, cấp cho bà Thạch Thị Mỹ D, Sơn Thị Thùy T ngày 12/6/2015 với thửa đất nêu trên cũng bị hủy theo hợp đồng chuyển nhượng đất. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của bản án này để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Kim Q có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

(Theo sơ đồ khu đất và công văn số 118/CNHCT ngày 28/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, nay là chi nhánh Văn phòng Đ – Vĩnh Long).

4. Buộc ông Kim Q có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn N số tiền vốn 50.000.000 đồng và tiền lãi là 66.400.000 đồng, tổng cộng 116.400.000 đồng (Một trăm mười sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Trần Văn N về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án.

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Mỹ D, bà Sơn Thị Thùy T (vì triệu tập xét xử lần hai không đến). Bà D, chị T có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Kim Q nộp 5.820.000 đồng (năm triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

- Buộc ông Trần Văn N nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Thạch Thị Mỹ D, bà Sơn Thị Thùy T tiền tạm ứng án nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0011977 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (

này là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Vĩnh Long).

8. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn N hoàn trả cho ông Kim Q số tiền 4.390.296 đồng (Bốn triệu ba trăm chín mươi nghìn hai trăm chín sáu đồng).

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: buộc ông Trần Văn N phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0006424 ngày 08/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 8, 34, 36, 71, 72 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND khu vực 10 – VL;
- Phòng THADS khu vực 10- VL;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

ĐẶNG THỊ ÁNH BÌNH