TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 274/2025/DS-PT
Ngày: 13/8/2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố 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 Nguyễn Thị Kim Chi

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 18 tháng 8 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/TLPT – DS ngày 25/3/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/ DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 209/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1. 1. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1963 (có mặt).

1.2. Bà Trần Thị P, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp L, xã C,

tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh L, sinh năm 1974 (có mặt). Nơi cư trú: Số G, khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là số 71/28/1, khóm B, phường P, tỉnh Vĩnh Long), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/01/2024): có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Chí T, sinh năm 1977 (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: ấp H, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khóm H, phường T, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện theo ủy quyền (vản bản ủy quyền ngày 07/5/2025): có mặt

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

3.1. Ông Ngụy K, sinh năm 1969 (có mặt).

3.2. Bà Dương Thị Thanh N, sinh năm 1973 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp L, xã C, tỉnh Vĩnh Long)

3.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978 (có mặt).

3.4. Ông Hà Minh H, sinh năm 1978 (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983 (vắng mặt).

3.6. Ông Võ Văn H, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Hà Minh H, bà Nguyễn Thị N và ông Võ Văn H: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024).

Cùng nơi cư trú: ấp H, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

3.7. Chị Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3.8. Anh Nguyễn Thanh N, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Nơi cư trú: ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp L, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

4. Người kháng cáo: Huỳnh Chí T, Nguyễn Thị T là bị đơn; Nguyễn Thị N,

Võ Thanh H, Nguyễn Thị H, Hà Minh H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P có ông Phạm Minh L đại diện theo ủy trình bày:

Vào ngày 05/8/2018, ông T, bà P có vay của bà T số tiền là 750.000.000đồng, việc vay tiền có làm biên nhận, ông T, bà P có ký tên trong biên nhận vay tiền, bà T giữ bản chính, lãi suất thoả thuận là 0,8%/tháng, không có thoả thuận thời hạn vay. Bà P có đóng lãi được 02 tháng lãi (tháng 08 và tháng 09) với số tiền 12.000.000 đồng, khi nhận tiền lãi thì không có làm biên nhận. Khi vay tiền bà P, ông T có giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 26, tờ bản đồ số 31, diện tích 3265,2m^2 (diện tích đo đạc thực tế 3172,3m^2), loại đất ONT + CLN do bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983, địa chỉ: ấp H, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC do bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp H, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các phần đất đều tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Đến ngày 02/10/2018, ông T, bà P không đóng lãi nữa, thì bà T có làm hợp đồng uỷ quyền để bà T cầm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp vay Ngân hàng nhưng không nói vay ngân hàng nào, khi ký tên hợp đồng ủy quyền là ký tại nhà ông T, bà P. Ông T, bà P không có đọc lại do không biết chữ nhưng nghe bà T nói là do không có tiền trả nên làm hợp đồng vay tiền nên bà T có đưa ông T ký tên hợp đồng, bà P không có ký tên.

Đến tháng 08/2023, ông T mới phát hiện hợp đồng mà ông T ký tên cho bà T là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng ủy quyền như bà T nói, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T không có ký tên vào trang 1, trang 2 của hợp đồng còn ký tên của ông T ở trang 3 là của ông T nên ông T, bà P có khởi kiện yêu cầu bà T, ông T trả lại 02 phần đất nêu trên.

Trước khi vay tiền giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, thì vào ngày 13/3/2015 ông T, bà P có cố đất cho ông K tại thửa đất 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m2, loại đất LUC, với giá là 12 cây vàng 24K (tương đương 120 chỉ vàng 24K), vàng mua của T vàng Huỳnh C, việc cố đất có làm giấy cố đất, có chính quyền địa phương xác nhận, thời hạn cố đất 05 năm, hiện nay đã hết hạn cố đất nhưng ông Ngụy K vẫn còn quản lý sử dụng cho đến nay.

Nay ông T, bà P yêu cầu bà T, ông T trả lại hai phần đất thửa 26, tờ bản đồ

số 31, diện tích 3172,3m^2, loại đất loại đất ONT + CLN do bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983, đại chỉ: ấp H, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các phần đất đều tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên.

+ Huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hai thửa đất nêu trên từ ông Nguyễn Thành T qua tên bà Nguyễn Thị T.

+ Ông T đồng ý trả cho bà T số tiền vay gốc là 750.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 05/8/2018 đến 05/12/2023 là 64 tháng với lãi suất là 0,8%/tháng thành tiền là 384.000.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi 1.134.000.000 đồng.

+ Ông T yêu cầu chuộc trả lại phần đất đã cố cho ông Ngụy K và đồng ý trả lại 120 chỉ vàng 24K cho ông Ngụy K.

- Bị đơn ông Huỳnh Chí T, bà Nguyễn Thị T trình bày như sau:

+ Lần 1: Ngày 02/11/2017, tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B) – Chi nhánh V, bà T có trả số tiền 121.752.000đồng (có biên lai thu tiền của Ngân hàng do trả tiền vay cho ông T, bà P) và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 26, tờ bản đồ số 31, diện tích 3172,3m^2, loại đất ONT + CLN, toạ lạc ấp H, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

+ Lần 2: Vào ngày 05/8/2018, ông T, bà P có chuyển nhượng cho bà T phần đất tại thửa 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long giao 750.000.000đồng (Có làm biên nhận).

+ Lần 3: Ngày 21/11/2018, tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T – Phòng G số tiền 100.000.000 đồng (có biên lai thu tiền của Ngân hàng do trả tiền vay cho ông T, bà P) và giao thêm số tiền 53.240.500 đồng (không có làm biên nhận).

Trước khi mua đất của ông T, bà P thì bà T có nghe nói phần đất tại thửa 120 là đang cố cho ông Ngụy K, thời hạn cố là 05 năm, lúc mua là chưa hết hạn cố nên bà T tiếp tục cho ông T, bà P thuê lại với giá 300 giạ lúa/01 năm, không thoả thuận thời gian thuê nhưng có nói khi nào bà T cần thì bà T lấy lại. Vào năm 2022, ông T, bà P có đóng có bà T được 300 giạ lúa, riêng năm 2019 – 2020, 2020 – 2021 thì bà P, ông T không có đóng cho bà T lúa vì có thoả thuận trong thời hạn còn cố đất cho Ngụy K thì không đong lúa khi nào hết thời hạn cố thì bắt đầu đóng.

Bà T đã mua của ông T, bà P hai thửa đất nêu trên với giá tổng cộng là 280 chỉ vàng 24K, quy đổi ra thành tiền để trả là 1.026.480.000 đồng (giá vàng tại thời điểm mua năm 2018 là 3.360.000 đồng/01 chỉ). Bà T đã đứng tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất nên trên.

Đến tháng 8/2023, bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H phần đất tại thửa 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá là 2.200.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã P, nhưng giao tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T – Phòng G do bà T thế chấp vay. Hiện nay bà H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng đến tháng 8/2023 bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N phần đất tại thửa 26, tờ bản đồ số 31, diện tích 3172,3m^2, loại đất ONT + CLN, toạ lạc ấp H, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá là 1.600.000.000đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã P, nhưng giao tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T – Phòng G với số tiền là 1.600.000.000đồng do bà T thế chấp vay. Hiện nay, bà N đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà T không đồng ý theo yêu cầu bà P, ông T trả lại hai phần đất thửa 26, tờ bản đồ số 31, diện tích 3172,3m^2, loại đất ONT + CLN và thửa 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC, cùng tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu ông T, bà P cùng ông Ngụy K có trách nhiệm trả 02 phần đất nêu trên trả cho bà T để bà T giao đất cho bà N và bà H.

Hiện tại trên thửa 120 không có canh tác, bỏ trống do phát sinh tranh chấp và trên thửa 26, có gắn căn nhà ông T, bà P do bà T cho ở nhờ, trên đất có gắn một số cây trồng do bà P với ông T trồng.

Trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 02 thửa đất nêu trên thì ông T, bà T yêu cầu ông T, bà P trả lại số tiền là 3.800.000.000 đồng tiền mua đất và không yêu cầu tính lãi. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 12/8/2023, bà T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H phần đất tại thửa 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá là 2.200.000.000đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán tiền 03 lần, đã thanh toán xong, chưa được nhận đất. Hiện tại do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nay bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC, toạ lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà T giao đất có bà H. Trong trường

hợp không giao đất thì bà H yêu cầu bà T trả lại tiền mua đất là 2.200.000.000đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày mua đến ngày 07/3/2024 là 08 tháng với lãi suất 1,66%/tháng thành tiền là 292.166.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi trả dứt nợ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có bà Nguyễn Thị H đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 09/9/2023, bà T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N phần đất tại thửa 26, tờ bản đồ số 31, diện tích 3172,3m², loại đất ONT + CLN, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá là 1.600.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán tiền 02 lần, đã thanh toán xong, chưa được nhận đất. Hiện tại do bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nay bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 26, tờ bản đồ số 31, diện tích 3172,3m², loại đất ONT + CLN, toạ lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà T giao đất có bà N. Trong trường hợp không giao đất thì bà N yêu cầu bà T trả lại tiền mua đất là 1.600.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngụy K trình bày:

Ngày 13/3/2015, ông K có cố đất của ông T, bà P tại thửa 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m2, loại đất LUC, do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, khi cố đất có làm giấy tay, có chính quyền địa phương ấp xác nhận, không có Ủy ban nhân dân xã chứng thực, cố với giá là 120 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 05 năm từ năm 2015 đến năm 2021. Ông K canh tác từ khi cố cho đến nay.

Nay ông K đồng ý cho bà P, ông T chuộc lại đất với giá là 120 chỉ vàng 24K, trong trường hợp chưa chuộc lại đất thì ông K tiếp tục canh tác. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ N vắng mặt có văn bản trình bày:

Từ năm 1990, cha Nguyễn Thành T và mẹ Trần Thị P sinh sống trên thửa đất số 26, tờ bản đồ 31, diện tích 3172,3m², loại đất ONT + CLN, toạ lạc tại ấp L, xã P, huyện T. Vào năm 2010, ông T, bà P có cho con gái Nguyễn Thị Mỹ N một phần diện tích đất 100m2 (chiều ngang 5m x chiều dài 20m); xây nhà cây, vách lá để hai vợ chồng cùng các con ở làm ruộng sinh sống, đến năm 2019 chồng của chị N chết do bệnh dịch Covid 19.

Ngày 20/03/2022, Ủy ban nhân dân xã P, huyện T cùng Chùa P1, huyện T và mạnh thường quân trong ấp có đến hỗ trợ cho tiền, tổ chức xây dựng căn nhà cấp 4 bằng bê tông cốt thép cho chị N với chiều ngang 4m x chiều dài 12m, tổng số tiền xây dựng căn nhà khoảng 150.000.000đồng (trong đó Chùa P1 và mạnh thường quân hỗ trợ 100.000.000đồng, chị N tiền 50.000.000đồng, Ủy ban nhân dân xã không có giao giấy tờ gì liên quan đến xây dựng căn nhà cấp 4 này). Khi chị N xây dựng căn nhà cấp 4 này thì bà T không có đến ngăn cản. Hiện tại, chị N cùng hai đứa con nhỏ đang ở và sinh sống trong căn nhà cấp 4 này. Sau này chị N mới biết bà T gian dối làm hợp đồng chuyển nhượng hết diện tích đất vườn của cha mẹ chị qua tên Nguyễn Thị T, trong khi cha mẹ chỉ vay mượn tiền của bà T 750.000.000 đồng và có đóng lãi cho bà T được 02 tháng là 12.000.000 đồng.

Nay chị thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P. Ngoài ra, không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 13/2/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2018 đối với thửa 120, tờ bản đồ 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC và vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/12/2018 đối với thửa 26, tờ bản đồ 31, diện tích 3172,3m², loại đất ONT + CLN, cùng tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Nguyễn Thành T với bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền vốn 850.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 05/8/2018 đến 05/02/2025 là 79 tháng với lãi suất là 0,83%/tháng thành tiền 557.345.000 đồng. Tổng cộng 1.407.345.000 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 120, tờ bản đồ 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất lúa, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Chí T với bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Chí T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn

Thị H số tiền là 2.200.000.000đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26, tờ bản đồ 31, diện tích 3172,3m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Chí T và bà Nguyễn Thị N.

Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Chí T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 1.600.000.000đồng.

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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận một phần yêu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngụy K.

Vô hiệu hợp đồng cố đất ngày 13/3/2015 giữa ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P với ông Ngụy K, bà Dương Thị Thanh N đối với thửa 120, tờ bản đồ 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P trả lại cho ông Ngụy K, bà Dương Thị Thanh N số vàng là 120 chỉ vàng 24K.

Buộc ông Ngụy K, bà Dương Thị Thanh N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P phần đất thửa 120, tờ bản đồ 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại thửa 26, tờ bản đồ 31, diện tích là 3172.3m^2, loại đất ONT + CLN, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1.

- Ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại thửa 120, tờ bản đồ 16, diện tích là 10780.7m^2, loại đất LUC, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T). Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong các ngày 25, 26 và 28/02/2025, bị đơn Huỳnh Chí T, Nguyễn Thị T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị N, Võ Thanh H, Nguyễn Thị H, Hà Minh H kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có kháng cáo do người đại diện hợp pháp trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là Văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng, Ủy ban nhân dân xã P và Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Về nội dung, cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc chuyển nhượng và cho thuê lại đất, nguyên đơn có nhận tiền của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo trình bày: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo với lý do như bị đơn trình bày.

Nguyên đơn không có kháng cáo trình bày: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp vào năm 2023 nhưng tháng 10/2024, bị đơn thế chấp vay tiền ngân hàng là lỗi của bị đơn.

Việc bị đơn cho rằng có trả giá trị 300 giạ lúa vào năm 2022 – 2023 là không đúng vì lúc này nguyên đơn đang cố đất cho ông K và ông K đang canh tác đất. Số tiền 750 triệu đồng theo biên nhận là tiền gốc và lãi của số tiền vay nhiều lần trước đó. Sau khi ký biên nhận nhận tiền. Do lợi dụng việc ông T, bà P không biết chữ, nên khi bà T yêu cầu ký tên Hợp đồng ủy quyền, ông, bà đã ký tên nhưng bà T đã lừa dối các nguyên đơn ký tên hợp đồng chuyển nhượng và tự ký thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Ngụy K trình bày: Ông K đã nhận cầm cố đất ruộng có tranh chấp từ các nguyên đơn và vẫn đang quản lý đất. Yêu cầu không chấp nhận kháng cáo.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý cho người thứ ba là bà H, bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất có tranh chấp vẫn do ông N Khoa quản lý phần đất ruộng và các nguyên đơn vẫn đang quản lý phần đất thổ vườn. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay vốn ngân hàng trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm đang giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Theo xác nhận ngày 12/8/2025, Ngân hàng N, chi

nhánh T, phòng G đang lưu giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần thửa 26, tờ bản đồ số 31, diện tích 3172,3m^2, loại đất loại đất ONT + CLN do bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983, đại chỉ: ấp H, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 120, tờ bản đồ số 16, diện tích 10780,7m^2, loại đất LUC do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nhưng cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng nhận thế chấp vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu về án phí dân sự phúc thẩm, người kháng cáo không phải chịu. Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 tài liệu, chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng về phía nguyên đơn là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai hoặc đã uỷ quyền tham gia tố tụng nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của bị đơn Huỳnh Chí T, Nguyễn Thị T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N, Võ Thanh H, Nguyễn Thị H, Hà Minh H về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy, diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận khi giao nộp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp đã chỉnh lý sang tên bà H, bà N cho Tòa án cấp sơ thẩm thì chưa thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng. Trong thời gian chờ Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bà H thế chấp quyền sử dụng đất vay 300.000.000 đồng, bà N vay 200.000.000 đồng của Ngân hàng N, chi nhánh T, phòng G nhưng không thông báo cho Tòa án. Theo xác nhận ngày 12/8/2025, Ngân hàng đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp.

Do vậy, phát sinh tình tiết mới liên quan đến ngân hàng N, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết.

Do vậy, để đảm bảo các nguyên tắc xét xử và việc tham gia tố tụng của các đương sự. Đồng thời, xem xét giải quyết đầy đủ các quan hệ pháp luật có liên quan quyền sử dụng đất tranh chấp, việc thu thập tài liệu, chứng cứ và chứng minh được đầy đủ, cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 310 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, do hủy án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Với nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị kiểm sát viên về việc hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH4 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.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" giữa nguyên đơn, ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P với bị đơn, ông Huỳnh Chí T, bà Nguyễn Thị T.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Vĩnh Long (kế thừa quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Tòa án nhân dân huyện Tam B) giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình, cụ thể như sau:

- Ông Huỳnh Chí T, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0002081 ngày 05/3/2025;

- Bà Nguyễn Thị T, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0002082 ngày 05/3/2025;

- Bà Nguyễn Thị H, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0002073 ngày 04/3/2025;

- Ông Hà Minh H, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0002074 ngày 04/3/2025;

- Ông Võ Văn H, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0002075 ngày 04/3/2025;

- Bà Nguyễn Thị N, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0002076 ngày 04/3/2025.

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

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

Nơi nhận:
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 2 – Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 2 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lâm Triệu Hữu