TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH E**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N1** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **160** /2025/DS-PT
Ngày: 10-07-2025
V/v "Tranh chấp đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N1

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH E

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh E.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh E tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 07 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 tỉnh V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1735/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn P1, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp GX, xã P2, huyện M, tỉnh E (nay là Ấp GX, xã P2, tỉnh V).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số 57A, Khu phố 7, thị trấn M, huyện N, tỉnh E (nay là Số 57A, Khu phố 7, xã C, tỉnh V).

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Lệ Q, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 331/50, đường Đ, Phường 15, Quận 4, Thành phố H (Số 331/50, đường Đ, Phường KH, Thành phố H).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 598C, Khu phố 1, phường Pk, thành phố E, tỉnh E (Số 598C, Khu phố 1, phường PK, tỉnh V).

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

3.1. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1947

3.2. Bà Dáp Thị C1, sinh năm 1951

3.3. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1970

3.4. Bà Trần Thị Th1, sinh năm 1972

3.5. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1978

3.6. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp GX, xã P2, huyện M, tỉnh E (nay là Ấp GX, xã P2, tỉnh V).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dáp Thị C1, ông Trần Văn N1, ông Trần Văn Th, bà Trần Thị Thảo, ông Trần Văn Hoà và ông Trần Văn Bình: Bà Võ Thị Th3, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện C, tỉnh E (nay là Ấp Trung Hiệp, xã Hưng Khánh Trung, tỉnh V).

3.7. Ông Đỗ Kế Th4, sinh năm 1977

HKTT: Ấp An Hòa, xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh E (nay là Ấp An Hòa, xã Phú Túc, tỉnh V).

3.8. Ông Trần Ng4, sinh năm 1985

HKTT: Ấp An Vĩnh 1, xã Đa Phước Hội, huyện N, tỉnh E (nay là Ấp An Vĩnh 1, xã Mỏ Cày, tỉnh V).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn P1 và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 7 năm 2023 gia đình ông P1 thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình sang cá nhân ông P1. Do biết anh Nguyễn có làm dịch vụ nên ông P1 có nhờ anh Nguyễn làm hồ sơ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ sang cá nhân đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E. Tuy nhiên, anh Nguyễn không làm thủ tục

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân ông P1 mà anh Nguyễn lại làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà Nguyễn Thị Lệ Q mà ông P1 và gia đình ông P1 không hay biết. Ngày 20/9/2023 bà Q cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuống nhà ông P1 và thông báo là đất này bà Q đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông P1 mới biết là anh Trần Ng4 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Q. Hợp đồng ủy quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới là do anh Trần Ng4 yêu cầu gia đình ông P1 ký tên và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2023 là do anh Nguyễn yêu cầu ông P1 ký, khi ký thì ông P1 không có đọc nội dung nên không biết nội dung là gì, không biết việc ký tên là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q. Ông P1 cũng không có nhận khoảng tiền nào từ anh Trần Ng4, ông Th4 hay bà Q. Nay ông P1 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P1 và bà Nguyễn Thị Lệ Q đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ Q đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E.

3. Không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ Q.

Theo đơn phản tố của bị đơn bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ Q và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Q và anh Th4 nhiều lần làm ăn với nhau từ năm 2020 đến tháng 5 năm 2023, nội dung thỏa thuận là cho vay tiền và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bà Q đưa tiền cho ông Th4 để đưa cho những người vay và ông Th4 là người thu lãi về đưa lại cho bà Q, lãi suất 3%/tháng, ông Th4 lấy sổ đất về để làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà Q, khi nào chủ đất Th4 toán xong tiền lãi và tiền vốn cho các khoản vay thì bà Q sẽ sang tên trả lại cho chủ đất cũ, chỉ làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục tiến hành bàn giao và quản lý đất, chủ đất vẫn là người quản lý sử dụng đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông P1 đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E thì bà Q không có giao tiền cho ông Th4 vì ông Th4 còn nợ tiền của bà Q trước đó. Ông Th4 kêu bà Q về ký tên để chuyển quyền sử dụng đất trên tại nhà của ông, khi bà Q về ký tên thì không có gặp ông P1 và không có đến Văn phòng công chứng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có sẵn chữ ký của ông P1. Tuy nhiên, sau ký hoàn thành thủ

tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Q không liên lạc được với ông Th4 để thu lãi nên bà Q mới xuống nhà ông P1 trao đổi về việc vay tiền và chuyển nhượng đất nhưng gia đình ông P1 không đồng ý nên không thỏa thuận được

"Văn bản thỏa thuận" ngày 19/7/2023 có nội dung là ông P1 đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng là do ông Th4 và anh Nguyễn đưa cho bà Q tại nhà ông Th4. Do đó, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông P1, ông N1, bà C1, anh Th, chị Thảo, anh Hòa và anh Bình liên đới trả cho bà Q số tiền 350.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 27/7/2023 cho đến khi xét xử.

Tại phiên tòa anh xin rút yêu cầu đối với ông Đỗ Kế Th4 về việc yêu cầu ông Th4 liên đới cùng ông N1, bà C1, anh Th, chị Thảo, anh Hòa và anh Bình trả cho bà Q số tiền vay 350.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 27/7/2023 cho đến khi xét xử.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dáp Thị C1, ông Trần Văn Năm, ông Trần Văn Th, bà Trần Thị Thảo, ông Trần Văn Hoà và ông Trần Văn Bình trình bày:

Đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì gia đình ông P1 thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ sử dụng đất từ hộ sang cá nhân ông P1, không có chuyển nhượng cho người khác vì trên đất này có căn nhà duy nhất của gia đình ông và cũng không có nhu cầu vay tiền nên không có nhận 50.000.000 đồng từ chị Vân như lời trình bày của anh Nguyễn. Thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E từ trước đến nay gia đình ông Năm là người quản lý, cải tạo đất, bà Q không có quản lý đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kế Th4 trình bày:

Ông và bà Q có thoả thuận là ăn từ năm 2020 đến tháng 5 năm 2023, nội dung thỏa thuận là cho vay tiền và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bà Q đưa tiền cho ông để đưa cho những người vay và ông là người thu lãi về đưa lại cho bà Q, lãi suất 3%/tháng, ông lấy sổ đất về để làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà Q, khi nào chủ đất Th4 toán xong tiền lãi và tiền vốn cho các khoản vay thì bà Q sẽ sang tên trả lại cho chủ đất cũ, chỉ làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục tiến hành bàn giao và quản lý đất, chủ đất vẫn là người quản lý sử dụng đất. Tháng 7 năm 2023 ông giới thiệu để bà Q gặp anh Trần Ng4 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà ông đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E, khi anh Nguyễn đưa hợp đồng cho bà Q ký thì ông P1 đã ký tên

sẳn nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Ai giới thiệu để anh liên hệ bà Q cho vay tiền thì ông không nhớ vì ông làm ăn với rất nhiều người. Mỗi lần giới thiệu thì người vay phải trả cho ông tiền hoa hồng 1% trên tổng số tiền vay, bà Q lấy lãi là 3% nên ông hợp đồng với chủ đất là 4%, ông là người thu lãi và chuyển tiền cho bà Q. Ông chưa thu tiền lãi từ ông P1 vì thời gian này ông bị các chủ cho vay kiếm nên ông không có gặp cò (người giới thiệu) để lấy tiền lãi.

Văn bản thoả thuận ngày 19/7/2023 ông không có giao cho bà Q, ngày bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà ông do anh Trần Ng4 cầm hợp đồng qua thì ông cũng không thấy bà Q giao tiền cho anh Nguyễn, bà Q cũng không có giao số tiền 350.000.000 đồng cho ông. Hiện nay ông đang bị giam nên ông đề nghị Toà án xem xét giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ng4 trình bày:

Do ông P1 có nhu cầu vay tiền nên ông P1 có đến gặp ông để hỏi vay số tiền 400.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay anh yêu cầu ông P1 ký hợp đồng uỷ quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do đất cấp cho hộ). Sau đó, gia đình ông P1 đã ký hợp đồng uỷ quyền cho cá nhân ông P1 được quyền tặng cho, chuyển nhượng,... đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E. Đến ngày 27/7/2023 anh đi cùng một người ở Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới đến gặp ông P1 để chứng kiến việc ông P1 trực tiếp ký tên, sau đó anh cầm hợp đồng đến gặp bà Q để bà Q ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Q và ông P1 chưa gặp nhau lần nào, anh không thấy bà Q giao tiền cho ông Th4. Khi ông P1 cần vay tiền thì anh có gặp ông Th4 (Bảy) để hỏi người cho vay, ông Th4 giới thiệu bà Q là người cho vay. Việc giao nhận tiền giữa bà Q với ông Th4 như thế nào thì anh không biết. Anh có đưa cho chị Vân số tiền 50.000.000 đồng để chuyển khoản cho ông P1 nhưng chị Vân có chuyển không thì anh không rõ. Tuy nhiên, số tiền này anh không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện vụ án khác. Anh đang bị giam nên anh đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ Q đối vớivề việc yêu cầu ông Th4 liên đới cùng ông P1, ông N1, bà C1, anh Th, chị Thảo, anh Hòa và anh Bình trả cho bà Q số tiền vay 350.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 27/7/2023 cho đến khi xét xử.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn P1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ Q, cụ thể tuyên:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Trần Văn P1 và bà Nguyễn Thị Lệ Q đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E lập ngày 27/7/2023 vô hiệu.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông bà Nguyễn Thị Lệ Q đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.353,5m^2, tọa lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre lập ngày 13/9/2023, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP09818 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho hộ ông Trần Văn Năm và bà Dáp Thị C1 đối với đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.353,5m^2, tọa lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Các bên có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục, điều chỉnh, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/4/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Lê Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P1 và bà Nguyễn Thị Lệ Q đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E, bà Q đồng ý tiếp tục trả cho ông P1 số tiền là 350.000.000đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền mua đất.

Nguyên đơn ông Trần Văn P1 không đồng ý kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M (nay là tòa án nhân dân khu vực 9 tỉnh V)

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lê Q được làm đúng theo quy định trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kế Th4, ông Trần Ng4 có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Th4, ông Nguyễn.

[1.3] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn ông Trần Văn P1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ Q; trong quá trình giải quyết vụ án, bà Q có yêu cầu phản tố yêu cầu ông P1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dáp Thị C1, ông Trần Văn Năm, ông Trần Văn Th, bà Trần Thị Thảo, ông Trần Văn Hoà, ông Trần Văn Bình liên đới trả cho bà Q số tiền vay 350.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản"*, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là chưa đầy đủ nên cấp phúc thẩm có bổ sung.

[2] Về nội dung:

Các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E. Thửa đất này hiện do bà Nguyễn Thị Lệ Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên hộ gia đình ông Trần Văn P1 là người đang quản lý, sử dụng đất.

Ông P1 cho rằng bị lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Q thừa nhận các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có bàn giao đất, tuy nhiên do ông P1 đã đại diện gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận về việc đã nhận 350.000.000 đồng nên yêu cầu hộ gia đình ông P1 trả lại số tiền này và yêu cầu tính lãi suất 1,66% từ ngày 27/7/2023 đến khi xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, tại đơn kháng cáo bà Q cho rằng có nhận chuyển nhượng thửa đất số 622 với giá chuyển

nhượng là 350.000.000 đồng, bà Q đồng ý giao cho ông P1 số tiền này đồng thời yêu cầu ông P1 và các thành viên trong gia đình tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bà.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2023:

Thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Giồng Xếp, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E do hộ ông Trần Văn Năm, bà Giáp Thị C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 19/7/2023 hộ ông Năm, bà C1 ủy quyền cho ông Trần Văn P1 thực hiện các thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng; ngày 27/7/2023 ông P1 đại diện hộ ông Năm, bà C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Lệ Q có công chứng của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định về hình thức.

Về nội dung: Các đương sự đều thừa nhận gia đình ông P1 và bà Q không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông P1 cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà Q, ông Th4, ông Nguyễn đều trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền, các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa 622 vẫn do hộ ông Năm, bà C1 quản lý, sử dụng. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2023 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q cấp lại cho hộ ông Năm, bà C1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên hợp đồng vay tài sản có hiệu lực. Mặc dù văn bản thỏa thuận ngày 19/7/2023 thể hiện ông P1 đã nhận số tiền 350.000.000 đồng, tuy nhiên ông P1 cho rằng không có nhận số tiền này, bà Q cũng thừa nhận không có giao cho ông P1 số tiền 350.000.000 đồng. Căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định giữa ông P1 và bà Q không có thực hiện hợp đồng vay tài sản với số tiền 350.000.000 đồng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Q là phù hợp.

Bà Q kháng cáo cho rằng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 622 của hộ ông Năm, bà C1 do ông P1 đại diện ký kết hợp đồng và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, lời trình bày này của bà Q là mâu thuẫn với lời trình bày tại cấp sơ thẩm và mâu thuẫn với lời trình bày của ông Th4, ông Nguyễn. Hơn nữa, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Q cũng không quản lý, sử dụng đất. Bà Q cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho

lời trình bày của mình. Do đó, kháng cáo của bà Q là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng ông Nguyễn đã đưa cho bà Vân, dao anh Nguyễn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh E là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Q phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện M(nay là tòa án nhân dân khu vực 9 tỉnh V).

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 124, 463, 466, 468, 500, 501 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ Q về việc yêu cầu ông Đỗ Kế Th4 liên đới cùng ông Trần Văn P1, bà Dáp Thị C1, ông Trần Văn Năm, ông Trần Văn Th, bà Trần Thị Thảo, ông Trần Văn Hoà và ông Trần Văn Bình trả cho bà Q số tiền vay 350.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 27/7/2023 cho đến khi xét xử.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn P1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ Q, cụ thể:

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Trần Văn P1 và bà Nguyễn Thị Lệ Q đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện M, tỉnh E lập ngày 27/7/2023 vô hiệu.

2.2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ Q đối với thửa đất số 622, tờ bản đồ số 10,

diện tích 3.353,5m^2, tọa lạc tại ấp Giồng Xép, xã Nhuận Phú Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre lập ngày 13/9/2023, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP09818 cấp lại cho hộ ông Trần Văn Năm, bà Dáp Thị C1 (có họa đồ kèm theo).

Các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục, điều chỉnh, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: chi phí thu thập chứng cứ là 15.978.000 đồng

Ông Trần Văn P1 phải chịu 9.930.000 đồng và đã Th4 toán xong

Bà Nguyễn Thị Lệ Q phải chịu 6.048.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị Lệ Q có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn P1 số tiền là 6.048.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng bà Nguyễn Thị Lệ Q có nghĩa vụ chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002950 ngày 23/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh E (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6- V).

Hoàn trả cho ông Trần Văn P1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002380 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh E(nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6- V).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lệ Q số tiền tạm ứng án phí là 8.750.000 đồng theo biên lai thu số 0004401 ngày 23/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh E(nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6- V).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Lệ Q phải nộp số tiền án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009380 ngày 03/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh E(nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6- V).

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh V;
- TAND khu vự 6;
- Phòng THADS khu vực c6;
- Phòng TT,KT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Thị Thu Hương