

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

Bản án số: 238/2025/DS-PT
Ngày: 04/8/2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng,
hợp đồng chuyển nhượng 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 Võ Thị Mỹ Dung

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

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

Trong các ngày 30 tháng 6, ngày 30 tháng 7 và ngày 04 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: 71/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/ DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2025, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 222/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị Bích T**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số B, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm T, phường T, tỉnh Vĩnh Long): có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Quyết Q**, sinh năm 1990. Địa

chỉ: số B, P, phường P, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/7/2025): có mặt tại phiên tòa ngày 30/7.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1971: có mặt

2.2. Bà **Lê Mỹ P**, sinh năm 1975: có mặt

2.3. Chị **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1995: có đơn xin vắng mặt

2.4. Anh **Nguyễn Trung H**, sinh năm 1996: có mặt

Cùng địa chỉ: Số F, ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là số F, ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn S, Lê Mỹ P, Nguyễn Trung H: Bà Dương Thị Cẩm H1, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp R, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp R, xã T, tỉnh Vĩnh Long), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ngày 08/5/2024): có mặt ngày 30/6 và 04/8, vắng mặt ngày 30/7/2025.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1978. Địa chỉ: số A, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là số A, khóm T, phường L, tỉnh Vĩnh Long): có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S và bà Lê Mỹ P là bị đơn.

5. Người tham gia tố tụng khác: Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1953 và bà Lê Thị L, sinh năm 1959. Cùng địa chỉ: số A, khóm T, phường T, thành phố V, là người làm chứng theo yêu cầu của người kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Ngô Thị Bích T và người đại diện hợp pháp trình bày: Do biết bị đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Lê Mỹ P, có nhu cầu bán nhà đất, nên ngày 28/11/2019, giữa bà T và ông S, bà P có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 99 diện tích 303,2m² với giá 26.600.000đ, ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C, tỉnh Vĩnh Long. Bà T đã kê khai đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng, do ông S, bà P không có chỗ ở, nên đã thỏa thuận thuê lại căn nhà trên thửa đất số 99, trong thời gian 12 tháng để tìm nơi di dời, các bên có làm hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 05/01/2020, giá thuê 9.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng từ ngày 05/01/2020 đến ngày 05/01/2021. Khi hết thời hạn, các

bị đơn không thực hiện việc trả lại mặt bằng nên bà T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2020. Buộc các bị đơn di dời vật dụng trong nhà để trả lại cho bà T căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m², loại đất ở trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do bà Ngô Thị Bích T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Lê Mỹ P trình bày: Năm 2019, do quen biết nên đã gặp và hỏi vay bà T tổng số tiền cho ba lần vay là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), việc vay mượn này có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m², đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với hình thức là hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2020. Trong quá trình vay mượn, bà P có đưa cho bà T một sổ bảo hiểm xã hội và một thẻ ngân hàng của bà P và đã thực hiện nghĩa vụ đóng lãi cho bà T là 9.000.000đ/tháng với cách thức, hàng tháng, bà T chủ động rút tiền từ thẻ ngân hàng cá nhân của bà P. Đối với hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2020, bà P và ông S thừa nhận có ký tên nhưng không biết nội dung là hợp đồng thuê mặt bằng. Bà P và ông S đã sinh sống ở phần đất này đã lâu nên không có sự việc gia đình bà P, ông S thuê phần đất này của bà T. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2020 thì bị đơn không đồng ý. Bà P và ông S đồng ý trả cho bà T số tiền đã vay 300.000.000đ. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 28/11/2019 và công nhận lại phần đất 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m², đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn là anh Nguyễn Trung H trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của cha mẹ là ông S, bà P.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị Thu T có đơn xin vắng mặt.

Tại bản tường trình ngày 14/02/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn S là chồng bà Ngô Thị Bích T trình bày: Không có ý kiến hay tranh chấp, không yêu cầu độc lập và thống nhất lời trình bày của bà T, tiền chuyển nhượng đất là của bà T và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/ DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Ngô Thị Bích T.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2020 được ký kết giữa

chị Ngô Thị Bích T và anh Nguyễn Văn S, chị Lê Mỹ P, Nguyễn Trung H, Nguyễn Thị Thu T.

1.2. Buộc anh Nguyễn Văn S, chị Lê Mỹ P, Nguyễn Trung H, Nguyễn Thị Thu T phải di dời toàn bộ tài sản trong căn nhà ra khỏi căn nhà thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m², để trả lại đất cho chị T, đất do chị Ngô Thị Bích T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Phân đất có kích thước các mốC như sau: 1, 2, 3, 4, 5, 1. Kèm theo trích đo bản đồ khu đất và biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2024.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Ngô Thị Bích T đồng ý bồi hoàn giá trị 13 cây ổi do anh S trồng với số tiền là 1.300.000đ (Một triệu ba trăm nghìn đồng) và bồi hoàn giá trị căn nhà anh S xây năm 2021 với số tiền 5.032.321đ (Năm triệu không trăm ba mươi hai ngàn ba trăm hai mươi một đồng) cho anh S chị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn S, chị Lê Mỹ P đối với yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chị Ngô Thị Bích T và anh Nguyễn Văn S, chị Lê Mỹ P, Nguyễn Trung H, Nguyễn Thị Thu T ký kết tại Văn phòng C ngày 28/11/2019, công nhận cho ông Nguyễn Văn S bà Lê Thị P1 được quyền sử dụng đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m², chị P1 anh S sẽ trả lại cho chị T số tiền vay 300.000.000đ.

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, ngày 09/4/2025, bị đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Lê Mỹ P kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận cho ông S, bà P trả đúng số tiền đã mượn của nguyên đơn là 300.000.000 đồng và lãi suất ngân hàng. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m² giữa gia đình ông S, bà P với nguyên đơn. Công nhận cho gia đình ông S, bà P được quyền sử dụng nhà và đất thửa 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn trình bày: vẫn giữ yêu cầu kháng cáo vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo, che đậy hợp đồng vay tài sản. Ông S, bà T đồng ý trả lại tiền gốc theo biên nhận và trả tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn trình bày: không đồng ý kháng cáo. Bà T tự nguyện hỗ trợ

thêm cho ông S, bà P số tiền 20.000.000 đồng để tự di dời trả lại nhà, đất cho bà T.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2019, giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Văn S, bà Lê Mỹ P với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Bích T đối với quyền sử dụng đất thửa 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m², loại đất ở 60,0m², đất trồng cây lâu năm 243,2m² với giá 26.600.000 đồng (BL 66); biên nhận tiền ngày 27/11/2019 về việc ông S, bà P nhận của bà T số tiền 450.000.000 đồng (BL 132); hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2020 về việc bà T cho ông S, bà P thuê mặt bằng phía trước là 10,15m, phía sau 9,2m, hai bên là 31,44m, trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày 05/01/2020 đến 05/01/2021, với giá 9.000.000 đồng, thanh toán hàng tháng (BL 131) có chữ ký của bà T, ông S, bà P, anh H, chị T đúng là do đương sự ký. Biên nhận tiền và hợp đồng thuê mặt bằng là do bà T viết nội dung. Hiện trạng phần đất do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng để ở. Tài sản trên đất như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá trong giai đoạn sơ thẩm.

Vi bằng do nguyên đơn, bị đơn nộp trong giai đoạn tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm thể hiện nội dung ghi âm đoạn hội thoại giữa bà T, bà P ngày 31/01/2024 về việc bà T yêu cầu bà P, ông S dọn đồ ra khỏi nhà nhưng bà P không đồng ý, cho rằng chỉ cầm nhà để vay tiền và việc bà P đóng tiền lãi (tiền lãi) hàng tháng đúng là giọng nói của các đương sự.

Các đương sự thống nhất, trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông S, bà P phải trả tiền đã nhận và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Các vấn đề không thống nhất: Ông S, bà P yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do chỉ vay tiền của bà T. Ông S, bà P đồng ý trả cho bà T 400.000.000 đồng tiền vay gốc và lãi nhưng bà T không đồng ý, yêu cầu ông S, bà T phải di dời giao lại nhà, đất và chỉ đồng ý hỗ trợ số tiền di dời 20.000.000 đồng, không đồng ý cho lưu cư.

Số tiền các bên đề cập theo nội dung vi bằng thể hiện, bà P, ông S trình bày là tiền lãi vay của số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, đóng hàng tháng 9.000.000 đồng và bà P đã giao thẻ ngân hàng cho bà T nhưng bà T không đồng

ý mà cho rằng đây là tiền cho thuê nhà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Không chấp nhận kháng cáo của ông S, bà P. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận thêm sự tự nguyện của bà T về việc hỗ trợ cho ông S, bà T số tiền 20.000.000 đồng.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu về án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về hợp đồng vay tiền nhưng cấp sơ thẩm không xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng vay tài sản là chưa đầy đủ nên cấp phúc thẩm bổ sung.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả cách, bị đơn chỉ vay tiền của nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2019 giữa các bên tuy được công chứng nhưng chỉ ghi nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 99, diện tích 303,2m², trong đó, đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 243,2m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với giá 26.600.000 đồng, không có nội dung mua bán nhà và tài sản gắn liền với đất và có điều khoản thanh toán tiền khi ký hợp đồng. Trong khi, biên nhận tiền ngày lại được lập ngày 27/11/2019 là trước hợp đồng chuyển nhượng đất nên không hợp lý về thời gian. Đồng thời, hợp đồng thuê mặt bằng đất ngày 05/01/2020, được lập với điều khoản cho thuê trên với giá 9.000.000 đồng/tháng là không hợp lý vì thực tế, gia đình ông S, bà P vẫn đang quản lý nhà, đất chỉ với mục đích để ở và có xây dựng thêm căn nhà vào năm 2021 và trồng cây trên đất nhưng bà T không có chứng cứ phản đối cũng như không thực hiện quyền của chủ sở hữu khi hết thời hạn 12 tháng theo hợp đồng cho thuê. Hiện tại, phần đất và tài sản trên đất

vẫn do các bị đơn đang quản lý, sử dụng. Tại các vi bằng do nguyên đơn, bị đơn nộp tuy ghi nhận thời gian hội thoại khác nhau nhưng cùng thể hiện việc khi bà P trình bày chỉ vay tiền, số tiền 9.000.000 đồng là tiền lãi của tiền vay chứ không có bán nhà để yêu cầu bà T xác nhận nhưng bà T cố tình tránh né nội dung này mà cho rằng chỉ dựa vào giấy tờ và còn có lời lẽ đe dọa. Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê mặt bằng là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền có lãi nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2019 và hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2020 là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

Xét về giao dịch vay tiền, về số tiền gốc đã vay, bà P và ông S trình bày chỉ vay của bà T số tiền 300.000.000 đồng không được bà T thừa nhận và ngoài lời trình bày, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi biên nhận tiền ngày 27/11/2019 do bà P, ông S và hai con ký tên thể hiện số tiền 450.000.000 đồng nên xác định đây là số tiền vay gốc mà bên vay đã nhận.

Về tiền lãi đã trả, bà P, ông S cho rằng đã trả đầy đủ tiền lãi 9.000.000 đồng/tháng trong thời gian dài nhưng bà T không thừa nhận, các bị đơn cũng không xác định chính xác số tiền lãi đã trả và chứng cứ chứng minh việc trả lãi. Do vậy, xét lời thừa nhận của bà T tại bản khai ý kiến ngày 20/02/2025 (BL 134-135) về việc bà T đã nhận của ông S, bà P số tiền hàng tháng không liên tục từ 1.500.000 đồng đến 9.000.000 đồng trong khoảng thời gian 05/02 đến 10/12/2020, tổng cộng 43.000.000 đồng làm cơ sở xác định tiền lãi do ông S, bà P đã trả.

Về thời hạn vay và lãi suất, theo trình bày của đương sự, các bên không thống nhất về mức lãi suất và không xác định được thời hạn vay nên điều chỉnh lãi suất thành lãi suất không xác định thời hạn 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Cụ thể tiền lãi được xác định lại như sau:

Từ ngày 27/11/2019 đến khi xét xử sơ thẩm 25/3/2025, tiền lãi ông S, bà P phải trả cho bà T theo mức lãi suất không xác định thời hạn 10%/năm, tương đương 0,83%/tháng: $450.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 64 \text{ tháng} = 239.040.000 \text{ đồng}$.

Khấu trừ 43.000.000 đồng bà T đã nhận, ông S, bà P còn phải trả 196.040.000 đồng tiền lãi.

Tổng cộng tiền gốc và lãi bên vay có nghĩa vụ phải trả: $450.000.000 \text{ đồng} + 196.040.000 = 646.040.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa, anh H đồng ý liên đới cùng cha mẹ là ông S, bà P trả nợ vay và thực tế, anh H có ký tên trong biên nhận tiền, mục đích sử dụng tiền vay cho gia đình nên ông S, bà P và anh H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T số tiền vay gốc và lãi như trên.

Từ những cơ sở pháp lý và nhận định như trên, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ được chấp nhận một phần.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê mặt bằng không được chấp nhận. Tổng cộng bà T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông S, bà P và anh H phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch tương ứng số tiền theo nghĩa vụ phải trả. Cụ thể: $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times (646.040.000 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) = 29.841.600 \text{ đồng}$.

Các đương sự được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Án dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án bản sơ thẩm số 28/2025/DS -ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long).

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 124 131, 463, 466, 468, 501, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 148, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Bích T về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2020 và yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Bích T với ông Nguyễn Văn S, bà Lê Mỹ P, Nguyễn Trung H, Nguyễn Thị Thu T ký kết tại Văn phòng C ngày 28/11/2019 đối với phần đất thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m² trong đó, đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 243,2m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long).

Công nhận cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Mỹ P được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu về tài sản gắn liền thửa đất số 99, tờ bản đồ số 14, diện tích 303,2m² trong đó, đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 243,2m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long).

Đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động đất đai để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Lê Mỹ P và anh Nguyễn Trung H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Ngô Thị Bích T số tiền vay gốc và lãi tổng cộng 646.040.000 đồng (sáu trăm bốn mươi sáu triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án thì 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì phải trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Bích T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000911 ngày 19/3/2024, bà T đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Lê Mỹ P và anh Nguyễn Trung H phải liên đới chịu 29.841.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001312 ngày 03/7/2024 và tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001381 ngày 14/8/2024 ông S, bà P và anh H còn

phải liên đới nộp 29.541.600 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S và bà Lê Mỹ P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông S và bà P số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002094 và 300.000 đồng theo biên lai số 0002093 cùng ngày 11/4/2025 của Chi cục thi hành án huyện Long Hồ.

6. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá, không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 1 – Vĩnh Long;
- VKSND Khu vực 1 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu