

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 56/2025/DS-PT
Ngày 24 - 02 -2025
V/v tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà : Ông Trần Văn Lực

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Long

Ông Đặng Văn Hùng

- **Thư ký phiên toà:** Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà:**
Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2024/DS-ST ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Châu Nguyệt D, sinh năm 1953; cư trú tại số B, đường P, khóm B, phường B, thành phố V, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Bà Võ Thị M, sinh năm 1961; cư trú tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị M: Anh Nguyễn Tấn Lộc, sinh năm 1987; cư trú tại số 77C, khóm M, phường M, thành phố V, tỉnh Trà Vinh. theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023 (có mặt).

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

1. Chị Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1985; cư trú tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (hiện đang chấp hành án tại Trại giam Đ, Cục M, Bộ Công an, vắng mặt).

2. Bà Võ Thị Thúy H, sinh năm 1978; cư trú tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Châu Nguyệt D là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2022 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Châu Nguyệt D trình bày:*

Vào ngày 21/01/2021 bà Châu Nguyệt D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị M 03 thửa đất gồm: Thửa số 275 diện tích 1.879m², thửa số 361 diện tích 3.647m², thửa 274 diện tích 1.672m², tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá 600.000.000 đồng, hai bên có đến Phòng Công chứng Nguyễn Thanh Bình làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng bà D đã trả đủ tiền cho bà M. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M hết hạn nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà D được, bà D có yêu cầu bà M gia hạn thời gian chuyển nhượng đất nhưng bà M không đồng ý.

Nay bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên, yêu cầu bà M trả cho bà D số tiền đã nhận 600.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 21/01/2021 đến ngày 06/12/2022 là 22 tháng 15 ngày theo mức lãi suất 1,66%/tháng bằng 224.100.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi bằng 824.100.000 đồng.

** Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị M trình bày:*

Bà M không có chuyển nhượng đất cho bà Châu Nguyệt D. Nhưng bà M có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm N, nên bà N chở bà M ra Phòng Công chứng Nguyễn Thanh Bình ký thủ tục chuyển quyền nên bà M có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà D cung cấp. Do bà M không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay vay tiền gì của bà D, nên bà D khởi kiện yêu cầu bà M trả số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi bà M không đồng ý.

Bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021 giữa bà D với bà M, yêu cầu bà D trả lại cho bà M 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 275 diện tích 1.879m², thửa số 361 diện tích 3.647m², thửa 274 diện tích 1.672m² cùng tờ bản đồ số C, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thúy H trình bày:*

Bà là người giới thiệu cho bà Võ Thị M vay tiền của bà Nguyệt D với hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách, mọi thủ tục hồ sơ đều do bà làm, khi làm xong bà D đưa tiền cho bà để bà giao cho bà M, còn hồ sơ thì bà M đã ký xong, trước đây bà với bà D cũng làm nhiều hồ sơ như vậy. Ý kiến của bà H yêu cầu bà M phải có trách nhiệm trả cho bà Châu Nguyệt D số tiền 600.000.000 đồng và lãi phát sinh, riêng bà không có yêu cầu gì đối với bà trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Cẩm N trình bày:*

Chị có làm mai mối cho bà M đến gặp bà D thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc 03 thửa đất thửa 361 diện tích 3647m², thửa số 275 diện tích 1879m², thửa số 274 diện tích 1672m², cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh để bà M vay tiền của bà D, còn giao dịch giữa bà M với bà D như thế nào thì bà không biết, bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2024/DS-ST ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện huyện T đã xử:

Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của bà Châu Nguyệt D về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021.

Bác yêu cầu của ông Sơn Thái Hòa, bà Châu Nguyệt D, bà Võ Thị Thúy H yêu cầu bà Võ Thị M trả lại số tiền 600.000.000 đồng và lãi 10%/năm tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn Lộc người đại diện hợp pháp cho bị đơn.

Tuyên xử: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021 giữa bà Châu Nguyệt D với bà Võ Thị M.

Buộc bà Châu Nguyệt D phải có nghĩa vụ trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số: 361, 274, 275 tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà Võ Thị M.

Dành cho bà Châu Nguyệt D một vụ kiện dân sự khác kiện bà Võ Thị Thúy H đòi lại số tiền 600.000.000 đồng

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/11/2024 bà Châu Nguyệt D kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 183/2024/DS-ST ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện huyện Châu Thành, chấp nhận yêu cầu của bà, buộc bà M trả cho bà số tiền 600.000.000 đồng và lãi phát sinh 10%/năm tính từ ngày 21/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Nguyệt D đòi bà Võ Thị M trả số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà D giữ nguyên án sơ thẩm. Tuy nhiên việc tuyên án của cấp sơ thẩm có nội dung “Bác yêu cầu của ông Sơn Thái Hòa, bà Châu Nguyệt D, bà Võ Thị Thúy H yêu cầu bà

Võ Thị M trả lại số tiền 600.000.000 đồng và lãi 10%/năm tính đến ngày xét xử sơ thẩm” là không chính xác, đề nghị điều chỉnh lại chỉ bác yêu cầu của bà Châu Nguyệt Dung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Châu Nguyệt D khởi kiện bà Võ Thị M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 21/01/2021 giữa bà D với bà M đối với 03 thửa đất (thửa số 275 diện tích 1.879m², thửa số 361 diện tích 3.647m², thửa 274 diện tích 1.672m² cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh); yêu cầu bà M trả cho bà D số tiền đã nhận 600.000.000 đồng và tiền lãi. Bị đơn bà Võ Thị M thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 21/01/2021 giữa bà M với bà D, nhưng không đồng ý trả số tiền 600.000.000 đồng và lãi suất theo yêu cầu khởi kiện của bà D. Với yêu cầu khởi kiện như trên, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền; xác định các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng bản chất vụ án, đưa người tham gia tố tụng đầy đủ. Đơn kháng cáo của bà Châu Nguyệt D còn trong hạn luật định là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Bà Châu Nguyệt D khởi kiện bà Võ Thị M đòi số tiền 600.000.000 đồng, bà D có cung cấp chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận ngày 21/01/2021 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Bình (bút lục 3,4,5). Hợp đồng thể hiện Bên chuyển nhượng (Bên A) bà Võ Thị M, Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) bà Châu Nguyệt D; nội dung bà M chuyển nhượng cho bà D 03 thửa đất 274, 275 và thửa 361; giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán ghi: “Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do 02 bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Như vậy chứng cứ này không thể hiện bà D có cho bà M vay tiền, không thể hiện có việc bà D giao cho bà M số tiền 600.000.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/7/2024 (bút lục 90 đến 95), bà Châu Nguyệt D khai: Tôi đưa tiền cho cô Hằng, nếu bà M không bán đất tại sao lại ký tên; bà Võ Thị Thúy H khai: Tôi có nhận 600.000.000 đồng từ bà D, sau đó tôi giao lại cho bà M, bà M ký trước sau đó bà D mới ký và tôi đã giao tiền 600.000.000 đồng tại quán cá phê cho bà M mà không có làm biên nhận.

[5] Với những chứng cứ như trên, thể hiện bà D không có giao tiền cho bà M mà giao cho bà Thúy Hằng, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là có cơ sở căn cứ. Bà D kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có cơ sở để chấp nhận. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Châu Nguyệt D là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Châu Nguyệt D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2024/DS-ST ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của bà Châu Nguyệt D về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021 giữa bà Châu Nguyệt D với bà Võ Thị M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021 giữa bà Châu Nguyệt D với bà Võ Thị M. Buộc bà Châu Nguyệt D phải có nghĩa vụ trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 275 diện tích 1.879m², thửa số 361 diện tích 3.647m², thửa 274 diện tích 1.672m² cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà Võ Thị M.

2. Bác yêu cầu bà Châu Nguyệt D đòi bà Võ Thị M trả số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Châu Nguyệt D được miễn nộp.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Lực

