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

Bản án số: 46/2026/DSPT
Ngày: 20/01/2026
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Duy Mỹ Ngọc;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thu Hương;

Ông Lê Minh Đạt,

Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Hồng Ngoan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/12/2025 và ngày 20/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý: 363/2025/TLPT-DS, ngày 02 tháng 10 năm 2025. Về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DSST, ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 593/2025/QĐ-PT, ngày 11 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Văn P, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số D, ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1975. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số C, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là số C, ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Địa chỉ làm việc: Số A, ấp B, phường B, tỉnh Vĩnh Long. (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đinh Thị Bé M - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1977 (có mặt).

Nơi cư trú: 1194, ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là 1194, ấp H, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

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

1/ Bà Lê Thị Xuân T, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số D, ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là số D, ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1975 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số C, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là số C, ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Địa chỉ làm việc: Số A, ấp B, phường B, tỉnh Vĩnh Long. (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Bà Đinh Thị Bé M - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2/ Bà Lê Thị T1, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số D, ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là số D, ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

3/ Anh Trương Quốc T2, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số D, ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là số D, ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Văn P – Nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Trương Văn P là chủ sử dụng thửa đất số 704, diện tích 564,9m^2, loại đất trồng cây lâu năm đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/2023.

Ông Trương Văn P và bà Lê Thị Xuân T chung sống vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 2002.

Nguyên đơn ông Trương Văn P và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn H trình bày: Ngày 03/7/2023, ông P có vay của ông Nguyễn Văn V số tiền 200.000.000 đồng, với lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, hình thức hợp đồng vay bằng văn bản (giấy nhận tiền, hiện không còn lưu giữ). Đồng thời, giữa ông P và ông V còn thỏa thuận ông P và ông V sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 704 nêu trên có nội dung: Ông P chuyển nhượng cho ông V thửa đất 704, với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận ngày 03/7/2023, ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 704, diện tích 564,9m^2, loại đất trồng cây lâu năm với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng cho ông V. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng ngày ông P và ông V cũng xác lập hợp đồng thuê tài sản có nội dung: Ông V cho ông P thuê căn hộ trên thửa đất 704 với giá thuê 2.000.000 đồng; thời gian thuê 10 tháng; hợp đồng kết thúc vào ngày 03/5/2024.

Sau khi nhận số tiền vay 200.000.000 đồng, ông P đã trả tiền lãi cho ông V mỗi tháng 6.000.000 đồng/tháng.

Ngoài ra, ngày 21/9/2023, ông P tiếp tục vay của ông V số tiền 50.000.000 đồng và trả tiền lãi của khoản tiền vay 50.000.000 đồng, mỗi tháng 2.000.000 đồng. Việc ông P trả tiền lãi cho ông V, ông P không có yêu cầu ông Vũ K nhận hoặc có biên nhận nhận tiền.

Sau đó, ông V yêu cầu ông P phải giao nhà đất cho ông V, ông P không đồng ý. Ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 03/7/2023 giữa ông P và ông V đối với thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 564,9m^2 tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Ông P đồng ý trả lại cho ông V số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của ông V, ông P không đồng ý trả cho ông V tiền thuê nhà. Ông P đề nghị kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày: Vào khoảng đầu năm 2023, ông P có vay của ông V số tiền 200.000.000 đồng, hai bên có lập giấy nợ, không thỏa thuận lãi suất. Sau đó ông P nhiều lần đến nhà năn nỉ ông V nhận chuyển

nhượng đất và nhà của ông P tại thửa đất số 704, diện tích 564,9m^2 với giá 400.000.000 đồng vì ông P có thông tin cho ông V biết nguyên nhân ông P muốn chuyển nhượng thửa đất 704 là vì ông P đang nợ tiền nhiều người, không còn khả năng trả nợ nên ông V đã đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa 704.

Thực hiện thỏa thuận ngày 03/7/2023, hai bên lập hợp đồng mua bán nhà đất viết tay, đoạn cuối hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng thật là 400.000.000 đồng, bao gồm 200.000.000 đồng cấn trừ vào số tiền ông P đã vay, còn lại số tiền 200.000.000 đồng ông V đã giao đủ cho ông P vào ngày 03/7/2023. Hai bên thỏa thuận cho ông P chuộc lại đất trong thời gian 10 tháng kể từ ngày 03/7/2023, nếu quá thời gian nêu trên ông P không chuộc lại thì ông P phải bàn giao nhà đất cho ông V. Cũng vào ngày 03/7/2023, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L để chuyển nhượng thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 564,9m^2 cho ông V với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Việc hợp đồng chứng thực ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhằm giảm thuế khi làm thủ tục. Ông P có xin ông V cho ông P thuê lại căn nhà cấp 4 trên đất trong thời hạn 10 tháng để gia đình sinh sống nên hai bên lập hợp đồng thuê nhà ngày 03/7/2023 với giá thuê mỗi tháng là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Nhưng đến nay ông P không đóng tiền thuê nhà, không trả tiền để chuộc lại đất và cũng không đồng ý giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên phát sinh tranh chấp. Tính từ ngày 03/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án là ngày 09/7/2025 ông P còn nợ ông V số tiền thuê nhà là 21 tháng 06 ngày là 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng).

Ngày 21/9/2023, ông P có vay của ông V số tiền 50.000.000 đồng, không thỏa thuận mức lãi suất, đến nay ông P cũng chưa trả cho ông V số tiền này.

Ông V có yêu cầu phản tố, ông V cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2023. Yêu cầu ông P trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng và bồi thường cho ông V số tiền trượt giá đất theo giá đã định tại biên bản định giá ngày 08/4/2025 là 1.300.000đồng/m^2. Về phần căn nhà trên đất ông V không tranh chấp.

Ông V xin rút lại yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông P trả cho ông V tiền thuê nhà là 21 tháng 06 ngày là 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng).

Yêu cầu ông P trả lại cho ông V số tiền đã vay là 50.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất chậm trả theo lãi suất 0.83%/tháng kể từ ngày thụ lý vụ án là ngày 02/01/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 17/7/2025 với số tiền 2.692.500 đồng, tổng số tiền gốc và số tiền lãi là 52.692.500 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị T1 trình bày: Bà T1 là mẹ ruột của ông P. Thửa đất số 704 trước đây do bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2023, bà T1 làm thủ tục sang tên lại cho con là ông Trương Văn P với lý do bà T1 đã lớn tuổi

không thể vay tiền ngân hàng được. Khi ông P vay 250.000.000 đồng và ký bán đất cho ông V thì bà T1 không biết, cho đến khi ông V đến đòi lấy nhà thì bà T1 mới biết sự việc như ông P đã trình bày. Bà T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T1 không đồng ý giao nhà cho ông V. Việc ông P vay tiền của ông V thì do ông P tự trả bà T1 không liên quan gì. Bà T1 không tranh chấp gì trong vụ án này. Đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T1 tại Tòa án các cấp.

Bà Lê Thị Xuân T trình bày: Thống nhất với những yêu cầu của ông P trong vụ án, bà T không có yêu cầu độc lập.

Anh Trương Quốc T2 trình bày: Anh T3 hoàn toàn không biết các giao dịch vay tiền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông V. Anh T3 không tranh chấp gì liên quan đến vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST, ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long, Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2023.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 03/7/2023 được ký kết giữa ông Trương Văn P và ông Nguyễn Văn V đối với thửa đất số 704, tờ bản đồ số 4, diện tích 564.9m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (hiện nay thuộc xã L, tỉnh Vĩnh Long) được chứng thực ngày 03/7/2023 tại UBND xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. (có kết quả đo đạc kèm theo).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V:

- Buộc ông Trương Văn P có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và 50% số tiền chênh lệch giá trị đất là 267.185.000 đồng (Hai trăm sáu mươi bảy triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

- Buộc ông Trương Văn P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền vay và số tiền lãi tính đến ngày 17/7/2025 là 52.697.500 đồng (Năm mươi hai triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Tổng số tiền buộc ông Trương Văn P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn V là 519.882.500 đồng (Năm trăm mười chín triệu tám trăm tám mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu ông Trương Văn P trả cho ông V số tiền thuê nhà là 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp cho ông Nguyễn Văn V vào ngày 20/9/2024 đối với thửa đất số 704, tờ bản đồ

số 0704 diện tích 564.9m^2, địa chỉ tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay thuộc xã L, tỉnh Vĩnh Long) để cấp lại cho ông Trương Văn P khi có yêu cầu và sau khi ông Trương Văn P thực hiện xong các nghĩa vụ được nêu trong bản án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 23/7/2025, ông Trương Văn P kháng cáo. Nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 14/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị. Nội dung kháng nghị: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm, buộc ông P trả ông V số tiền 283.592.500 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn trình bày: Do quen biết nên đầu năm 2023 ông V có xác lập hợp đồng vay tài sản với ông P nội dung: Ông V cho ông P vay số tiền 200.000.000 đồng, ông P và ông V không có lập hợp đồng vay tài sản, không thỏa thuận lãi suất, không xác định thời hạn trả tiền gốc. Sau đó, ông P có phát sinh nợ với nhiều người nên ông P thỏa thuận sẽ chuyển nhượng thửa đất 704 cho ông V với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông V được công chứng, chứng thực chỉ xác định giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng là vì đã khấu trừ số tiền vay 200.000.000 đồng nên chỉ ghi trong hợp đồng giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Ông V đã giao cho ông P số tiền 200.000.000 đồng nhưng không có lập hợp đồng hoặc biên nhận.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông P xác lập đã được công chứng chứng thực ngày 03/7/2023 ông V và ông P không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền trên thửa đất 704. Do đó, kháng nghị và kháng cáo của ông P, ông V không đồng ý. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông P thì ông V yêu cầu ông P và bà T phải trả ông V số tiền 400.000.000 đồng và bồi thường trượt giá của thửa đất 704. Ông V xác định các khoản tiền ông P vay của ông V mục đích là để kinh doanh cây kiểng, phục vụ kinh tế gia đình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P: Đề nghị Hội đồng xét xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông P. Ông P đồng ý trả ông V số tiền đã vay là 250.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 0.83%/tháng. Không đồng ý việc ông V yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ trả nợ với ông P vì đây là khoản tiền vay riêng của ông P.

Thống nhất với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông P.

Trình bày phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa*:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay sự có mặt của các thành viên, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại phiên tòa phúc thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long để giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự. Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vào ngày 17/7/2025 đến ngày 23/7/2025 ông P có đơn kháng cáo; Ngày 14/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trương Văn P.

[2.1] Ông P, ông V đều thừa nhận năm 2023 ông P có vay của ông V số tiền 200.000.000 đồng, các đương sự đều thừa nhận có xác lập hợp đồng vay tài sản nêu trên là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông V: Ông P và người đại diện hợp pháp của ông P cho rằng do ông P có vay tiền của ông V nên ông P và ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 704 nhằm để che giấu hợp đồng vay tài sản do ông P và ông V xác lập. Ông V cho rằng do trước đó ông V có cho ông P vay số tiền 200.000.000 đồng đến hạn ông P không trả nợ nên giữa ông P và ông V đã thỏa thuận ông P chuyển nhượng

cho ông V thửa đất 704 với giá 400.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng thửa đất 704 ông V đã thanh toán cho ông P bằng hình thức cấn trừ số tiền 200.000.000 đồng ông P đã vay đầu năm 2023, số tiền 200.000.000 đồng còn lại vào ngày 03/7/2023 ông V đã trả đủ cho ông P.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông V là hợp đồng giả cách nhằm để che giấu hợp đồng vay tài sản xác lập giữa ông P và ông V. Bởi lẽ:

- Ông P và bà T là vợ chồng, khi ông P và ông V giao kết, ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 704 thì trên thửa đất 704 có tài sản, công trình phụ, vật kiến trúc là tài sản chung của ông P và bà T nhưng không có ý kiến của bà T là chưa thể hiện ý chí, quyền định đoạt về tài sản của bà T.

- Giá trị thửa đất ông P và ông V chuyển nhượng là 200.000.000 đồng là chưa phù hợp bởi theo biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2025 giá trị tài sản có trên đất là 637.927.272 đồng là có giá trị cao hơn 03 lần giá trị thửa đất 704 ông P và ông V thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (200.000.000 đồng).

- Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông P và ông V (từ ngày 03/7/2023) cho đến nay ông P vẫn là người quản lý, sử dụng đất, ông V cho rằng có yêu cầu ông P giao nhà, giao đất nhưng ông V không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh.

- Ngày 03/7/2023, giữa ông P và ông V ký kết hợp đồng thuê nhà với nội dung: Ông P cho ông V thuê căn hộ nằm trên thửa đất nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông V ký kết ông P chuyển nhượng thửa đất 704 và tại phiên tòa phúc thẩm ông V cũng thừa nhận giữa ông P và ông V không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất. Do đó, có căn cứ xác định ông P và ông V không xác lập chuyển quyền sở hữu đối với căn hộ trên thửa đất 704 nhưng thỏa thuận cho thuê căn hộ trên thửa đất 704 là vi phạm pháp luật, đồng thời căn hộ nêu trên là tài sản chung của ông P và bà T như đã nhận định nêu trên. Do đó, có căn cứ xác định việc ông P và ông V xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm để che giấu một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản giữa ông P và ông V là vi phạm pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông V là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông V là hợp đồng giả cách nên không có hiệu lực pháp luật; hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản giữa ông P và ông V có hiệu lực pháp luật. Ông P và ông V đều thừa nhận ông V cho ông P vay số tiền 200.000.000 đồng, về mức lãi suất ông P cho rằng có thỏa thuận mức lãi suất và thực hiện việc trả tiền lãi cho ông V, ông V cho ông P vay không có thỏa thuận lãi suất, việc vay tiền giữa ông P và ông V xác lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông P và bà T. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ ông P vay tiền của ông V sử dụng

tiền vay nêu trên vào mục đích gì vì tại thời điểm vay tiền ông P và bà T là vợ chồng để xem xét trách nhiệm của bà T, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự bởi theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho sự phản đối. Trong trường hợp ông P hoặc bà T cho rằng đây là khoản nợ riêng của ông P, thì ông P, bà T phải cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ ý kiến bổ sung của ông P, bà T nhưng ngày 07/01/2026 người đại diện hợp pháp của ông P, bà T đã có văn bản "Đơn xin từ từ chối cung cấp ý kiến bổ sung"; Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V yêu cầu xem xét trách nhiệm của bà T trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông P vô hiệu nên cấp phúc thẩm không thể bổ sung.

Ngoài ra, ngày 03/7/2023 giữa ông P và ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 704 đã được công chứng, chứng thực thì ông P và ông V còn xác lập hợp đồng mua bán (viết tay, bút lục 73); Hợp đồng thuê nhà ngày 03/7/2023 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuyên bố vô hiệu đối với hai hợp đồng nêu trên.

Vì vậy, để đảm bảo quyền bảo vệ và lợi ích hợp pháp của đương sự, đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, Hội đồng xét xử quyết định Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST, ngày 17/7/2025 về phần tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2023 giữa ông P và ông V giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông P không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn P.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

1/ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST, ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn P không phải nộp án phí phúc thẩm. Hoàn trả ông Trương Văn P số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã

nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0000718, ngày 23/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

Nơi nhận:
- Vụ GĐKT II;
- VKSND TVL;
- CA TAND TVL;
- TAND khu vực 7 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 7 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.GĐKT, TT&THA, VP.

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

Đặng Duy Mỹ Ngọc