

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 347/2025/DS-PT

Ngày: 11 - 9 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay
tài sản, yêu cầu vô hiệu 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 Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương
Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Ngọc Quý – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Võ Thị Kim Liên
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 263/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 8
năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025
của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân
khu vực 10 – Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 389/2025/QĐ-PT
ngày 19 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Sơn Khem Ma R; Địa chỉ: Khóm I, phường I, thành
phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Sơn Khem Ma R: Ông
Thái Sấm B; Địa chỉ: Số A, khóm A, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay

là phường N, tỉnh Vĩnh Long). (Giấy uỷ quyền ngày 15/7/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Sơn Khem Ma R: Luật sư Mai Công M – Công ty L Luật thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Ngọc T; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đoàn Ngọc T: Luật sư Phan Văn H – Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V.

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

1. Văn phòng C; Địa chỉ: Số C N, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Ông Lê Văn B1; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đoàn Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 18/9/2024, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/3/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Sơn K Ma Ra có người đại diện theo uỷ quyền ông Thái Săm B trình bày:

Ông Sơn Khem Ma R có vay bà Đoàn Ngọc T số tiền 5.000.000.000 đồng, hai bên không có làm biên nhận nợ mà làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, ký tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 7.559,3m² tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do ông Ma R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích nhằm đảm bảo cho số tiền vay 5.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận nếu ông Ma R không thực hiện việc đóng lãi cũng như không có khả năng trả số tiền gốc đã vay thì bà T mới thực hiện việc sang tên trước bạ.

Sau khi vay tiền, ông Ma R vẫn thực hiện việc đóng lãi đầy đủ đúng hạn theo thỏa thuận dưới hình thức làm hợp đồng thuê đất với giá 200.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, ông Ma R biết được bà T đang tiến hành thủ tục sang tên đối với thửa đất nêu trên để chuyển nhượng lại cho người khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-

SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, ký tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m² tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh nhằm đảm bảo cho số tiền vay 5.000.000.000 đồng không phải hợp đồng chuyển nhượng thật, bởi số tiền chuyển nhượng trên hợp đồng thấp hơn rất nhiều so với giá trị quyền sử dụng đất là hơn 10.000.000.000 đồng.

Nay ông Sơn K Ma Ra yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Ma R với bà T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m² tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Vô hiệu hợp đồng cho thuê đất ngày 09/5/2024 giữa ông Ma R với bà Đoàn Ngọc T đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m² tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Ông Ma R đồng ý trả lại cho bà T số tiền vay 5.000.000.000 đồng theo như Tờ thuê đất ngày 09/5/2024, đồng ý trả lãi suất 1%/tháng đối với số tiền vay vốn gốc 5.000.000.000 đồng tính từ ngày 09/5/2024 cho đến ngày xét xử sau khi trừ số tiền mà ông Ma R đã đóng lãi cho bà T với số tiền bằng 800.000.000 đồng.

Theo Đơn phản tố ngày 21/3/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Ngọc T trình bày:

Vào ngày 09/5/2024, bà Đoàn Ngọc T và ông Sơn K Ma Ra có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m² tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Sau đó, bà T có làm Hợp đồng cho thuê ngày 09/5/2024 cho ông Ma R thuê lại là 02 tháng mỗi tháng là 200.000.000 đồng và giao kết nếu ông Ma R muốn chuyển nhượng lại thì trả lại số tiền 5.000.000.000 đồng. Quá hạn 02 tháng ông Ma R không chuyển nhượng lại. Ông Ma R có xin bà T gia hạn 15 ngày rồi sau đó thêm 15 ngày. Tổng cộng, ông Ma R trả tiền thuê đất cho bà T 03 tháng từ tháng 6, tháng 7, tháng 8 là 600.000.000 đồng.

Nay bà Đoàn Ngọc T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sơn Khem Ma R.

Bà Đoàn Ngọc T có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án giải quyết:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, ký tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m² tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Trường hợp, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, ký tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m² tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 09/5/2024 giữa bà T với ông Ma R thì bà T yêu cầu tính trượt giá của hợp đồng sau khi trừ đi số tiền vay 5.000.000.000 đồng thì số tiền trượt giá ông Ma R phải trả lại cho bà T là 5.583.020.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B1 trình bày: Ông B1 không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có đơn xin xét xử vắng mặt tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long) đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 (Sửa đổi, bổ sung năm 2018); Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sơn K Ma Ra về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số

04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Ngọc T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và Hợp đồng thuê đất ngày 09/5/2024 được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh vô hiệu.

4. Buộc ông Sơn K Ma Ra có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Ngọc T số tiền 5.023.333.333 đồng (Năm tỷ không trăm hai mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

5. Buộc bà Đoàn Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho ông S Khem Ma Ra bản chính (Bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 665732, diện tích đất 7.559,3m², thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông S Khem Ma Ra, cấp ngày 06/12/2019, số vào sổ cấp GCN: CS14142.

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

Ngày 05 tháng 6 năm 2025, bị đơn bà Đoàn Ngọc T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Đoàn Ngọc T

về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, ký tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m² tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh; Buộc nguyên đơn giao tài sản chuyển nhượng nêu trên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà T thay đổi yêu cầu kháng cáo. Bà T đồng ý vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Bà T yêu cầu ông Sơn K Ma Ra tiếp tục trả cho bà số tiền 5.423.000.000 đồng. Bà Đoàn Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho ông S Khem Ma Ra bản chính (Bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 665732, diện tích đất 7.559,3m², thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông S Khem Ma Ra, cấp ngày 06/12/2019, sổ vào sổ cấp GCN: CS14142.

Ông Thái Sấm B là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Sơn K Ma Ra đồng ý với nội dung yêu cầu kháng cáo bà T. Đồng ý vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Ông Sơn K Ma R đồng ý tiếp tục trả cho bà T số tiền 5.423.000.000 đồng. Bà Đoàn Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho ông S Khem Ma Ra bản chính (Bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 665732, diện tích đất 7.559,3m², thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông S Khem Ma Ra, cấp ngày 06/12/2019, sổ vào sổ cấp GCN: CS14142.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Sơn Khem

Ma R và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đoàn Ngọc T trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Ông Sơn Khem Ma R có nghĩa vụ trả tiếp cho bà T số tiền 5.423.000.000 đồng. Bà Đoàn Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho ông S Khem Ma Ra bản chính (Bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 665732, diện tích đất 7.559,3m², thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông S Khem Ma Ra, cấp ngày 06/12/2019, sổ vào sổ cấp GCN: CS14142.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Ông Sơn Khem Ma R có nghĩa vụ trả tiếp cho bà T số tiền 5.423.000.000 đồng. Bà Đoàn Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho ông S Khem Ma Ra bản chính (Bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 665732, diện tích đất 7.559,3m²,

thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông S Khem Ma Ra, cấp ngày 06/12/2019, số vào sổ cấp GCN: CS14142.

Chi phí thẩm định bị đơn bà Đoàn Ngọc T phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Sơn K Ma Ra phải chịu theo quy định pháp luật và các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C được Toà án triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Toà án xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp nguyên đơn là ông Thái Sấm B và bị đơn bà Đoàn Ngọc T đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án. Cụ thể các đương sự thỏa thuận nội dung như sau:

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Ông Sơn Khem Ma R có nghĩa vụ trả tiếp cho bà Đoàn Ngọc T số tiền 5.423.000.000 đồng (Năm tỷ bốn trăm hai mươi ba triệu đồng). Bà Đoàn Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho ông S Khem Ma Ra bản chính (Bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 665732, diện tích đất 7.559,3m², thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Sơn K Ma Ra ngày 06/12/2019, số vào sổ cấp GCN: CS14142.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án

nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long).

[3] Về án phí dân sự: Nguyên đơn ông Sơn K Ma Ra phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền có nghĩa vụ trả cho bà T 5.423.000.000 đồng = 112.000.000 đồng + $[0,1\% (5.423.000.000 \text{ đồng} - 4.000.000.000 \text{ đồng})] = 113.423.000 \text{ đồng}$.

Bị đơn bà Đoàn Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại cấp sơ thẩm đã chi số tiền 6.675.353 đồng. Bị đơn bà T đồng ý chịu toàn bộ số tiền trên. Số tiền trên bị đơn bà T đã nộp tạm ứng xong nên được khấu trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 26, 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của người đại diện hợp pháp nguyên đơn ông Sơn K Ma Ra là ông Thái Sấm B và bị đơn bà Đoàn Ngọc T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long).

Áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 (Sửa đổi, bổ sung năm 2018).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sơn K Ma Ra về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3702, quyền số: 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T, tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số

04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm F, phường T, tỉnh Vĩnh Long) và vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 09/5/2024, được ký kết giữa ông Sơn K Ma Ra với bà Đoàn Ngọc T đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 7.559,3m², đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm F, phường T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Buộc ông Sơn K Ma Ra có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Ngọc T số tiền 5.423.000.000 đồng (Năm tỷ bốn trăm hai mươi ba triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả xong số tiền trên thì hàng tháng phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Buộc bà Đoàn Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho ông S Khem Ma Ra bản chính (Bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 665732, diện tích đất 7.559,3m², thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khóm I, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông S Khem Ma Ra, ngày 06/12/2019, số vào sổ cấp GCN: CS14142.

4. Về án phí dân sự: Nguyên đơn ông Sơn K Ma Ra phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.423.000 đồng. Số tiền ông Sơn K Ma Ra nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 56.800.000 đồng theo biên lai thu số 910 ngày 02/10/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Vĩnh Long) sẽ được khấu trừ. Buộc ông Sơn K Ma Ra nộp tiếp số tiền án phí là 56.623.000 đồng (Năm mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn đồng).

Buộc bị đơn bà Đoàn Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền bị đơn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm 600.000 đồng theo các biên lai thu số 1229, ngày 26/02/2025 và biên lai số 1487 ngày 09/6/2025 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Vĩnh Long) sẽ được khấu trừ. Hoàn trả cho bị đơn bà Đoàn Ngọc T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bị đơn bà Đoàn Ngọc T chịu số tiền 6.675.353 đồng. Số tiền trên bị đơn bà T đã nộp tạm ứng xong nên được khấu trừ.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 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:

- CA: 01;
- TPT-TATC tại TPHCM: 01;
- VKSND TVL: 01;
- TAND KV10-VL: 01;
- Phòng THADS KV10-VL: 01;
- Đường sự: 04;
- HCTP: 01;
- KTNV: 01;
- Lưu: 04.

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

Sơn Nữ Phà Ca